

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة



البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الصفحة	الفهرس
3 - 1	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
4	بيان المركز المالي المجمع
5	بيان الدخل المجمع
6	بيان الدخل الشامل المجمع
7	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
8	بيان التدفقات النقدية المجمع
29 - 9	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



نبي عالمياً  
أفضل للعمل

## العيان والعصيمي وشركاهم

إرنست ويونغ

هاتف: 2245 2880 / 2295 5000  
فاكس: 2245 6419  
kuwait@kw.ey.com  
www.ey.com/me

محاسبون قانونيون  
صندوق رقم ٧٤ الصفاة  
الكويت الصفاة ١٣٠٠١  
ساحة الصفاة  
برج بنك الطابق ١٨ - ٢١  
شارع أحمد الجابر

# Deloitte.

ديلويت وتوش  
الوزان وشركاه

شارع أحمد الجابر، الشرق  
مجمع دار العوضي - الدور السابع والتاسع  
ص.ب: 20174 الصفاة 13062  
الكويت  
هاتف: 2243 8060 - 965 2240 8844  
فاكس: 2245 2080 - 965 2240 8855  
www.deloitte.com

شركة المباني ش.م.ك.ع

الكويت

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين المحترمين

تقرير عن البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم معاً بـ "المجموعة") والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2016، وبيانات الدخل والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، وكذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016، وأدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. تم توضيح مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير بشكل أكثر تفصيلاً في فقرة "مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة" والوارد ضمن تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد أخلاقيات المهنة الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين (قواعد مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين)، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم تناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وتكوين رأينا عليها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن تلك الأمور. سيرد فيما يلي تفاصيل عن كيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

رسملة التكاليف في العقارات تحت التطوير

لدى المجموعة نفقات رأسمالية هامة تتعلق ببناء المجمعات التجارية والفنادق الجديدة. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، بلغ مجموع النفقات المرسملة 91,412,355 دينار كويتي. تقوم الإدارة بممارسة أحكام وتقديرات هامة لتحديد عناصر التكلفة المؤهلة للرسملة واستبعاد أي تكاليف غير مؤهلة للرسملة متعلقة بالمشاريع قيد الإنشاء وفقاً لضوابط الرسملة ذات الصلة.

نظراً لأهمية النفقات الرأسمالية وأحكام الإدارة الهامة اللازمة لتحديد مدى قابلية التكاليف للرسملة، فقد وجدنا أن هذا الأمر هو أحد أمور التدقيق الرئيسية. إن سياسة الرسملة مبينة ضمن بند السياسات المحاسبية في البيانات المالية المجمعة.

شملت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تقييم السياسات والعمليات والإجراءات التي تحكم رسملة تكاليف التطوير. كما قمنا بإجراء فحص تحقيقي يتعلق بكل عنصر من عناصر التكاليف المرسملة باستخدام عينة من التكاليف المرسملة بالرجوع إلى الأدلة المؤيدة لفهم طبيعة التكاليف المرسملة ومراعاة ما إذا كانت متفقة مع السياسات المحاسبية المعمول بها. كما تحققنا من أن تكاليف الاقتراض التي يتم رسملتها تتعلق بشكل مباشر بإنشاء الموجودات المؤهلة. كما تحققنا من أنه لم يعد يتم رسملة تكاليف الاقتراض الخاصة بالمشاريع المكتملة وأن التكاليف المتعلقة بالمشاريع قيد التنفيذ تستوفي ضوابط الرسملة ذات الصلة. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بمراجعة إفصاحات الإدارة المتعلقة بالتكاليف المرسملة المتضمنة في إيضاح 4 من البيانات المالية المجمعة.

شركة المباني ش.م.ك.ع

الكويت

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين المحترمين (تتمة)

معلومات أخرى متضمنة 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.

حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على الأقسام المتبقية من التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

فيما يتعلق بأعمال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وتحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بصورة جوهرية مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا توصلنا، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها بشأن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، إلى وجود أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا رفع تقرير حول تلك الوقائع. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا ولن نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

#### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، متى كان ذلك مناسباً، ما لم تعترض الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

تتمثل مسؤولية المكلفين بالحوكمة في الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

#### مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تكشف أي خطأ مادي في حال وجوده. وقد نشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع أن تؤثر بشكل فردي أو مجتمَع على القرارات الاقتصادية المتخذة من المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس أحكاماً مهنية ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- ❖ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتناول تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تفوق تلك الناتجة عن الخطأ؛ حيث أن الغش قد يشمل التواطؤ أو التزوير أو الإهمال أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- ❖ فهم أنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- ❖ تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين المحترمين (تتمة)

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- ❖ استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مراقبي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقبي الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- ❖ تقييم العرض الشامل وهيكلي ومحتويات البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل.
- ❖ الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق للمجموعة، ونتحمل المسؤولية كاملةً عن رأينا

نقوم بالتواصل مع المكلفين بالحوكمة، على سبيل المثال لا الحصر، فيما يتعلق بالنطاق المقرر لعملية التدقيق وتوقيتها ونتائجها الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية قد نحددها خلال عملية التدقيق.

كما نزود أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد التزامنا بالمطلبات الأخلاقية المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم أيضاً بشأن جميع العلاقات وغيرها من الأمور التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على استقلاليّتنا والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المكلفين بالحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، ولذلك فهي تعتبر من أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع القوانين أو اللوائح الإفصاح العلني عنها أو عندما نتوصل، في حالات نادرة للغاية، إلى أنه لا يجب الإفصاح عن أمرٍ ما في تقريرنا، نظرًا لأنه من المتوقع أن يترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما ورد في دفاتر الشركة الأم. وأننا قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما نص قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، واللائحة التنفيذية، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاتهما اللاحقة، على وجوب اثباته فيها وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، واللائحة التنفيذية، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاتهما اللاحقة، على وجه قد يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

وليد عبد الله العصيمي

سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ  
عضو في أرنست ويونغ  
من العيان والعصيمي وشركاهم

بدر عبدالله الوزان

سجل مراقبي الحسابات رقم 62 فئة أ  
ديلويت وتوش - الوزان وشركاهم

ديلويت وتوش

الوزان وشركاهم

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع - كما في 31 ديسمبر 2016

2015	2016	إيضاح	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
			<b>موجودات غير متداولة</b>
2,014,865	2,549,008	3	ممتلكات ومعدات
554,441,678	640,288,013	4	عقارات استثمارية
5,907,193	5,540,096	5	استثمارات في شركات زميلة
1,187,373	1,168,630	6	أرصدة مدينة ودفعات مقدمة
10,029,688	5,758,565	7	استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع
<u>573,580,797</u>	<u>655,304,312</u>		
			<b>موجودات متداولة</b>
5,562,703	12,476,401	19	مستحقات من شركات زميلة
15,159,903	49,716,843	6	أرصدة مدينة ودفعات مقدمة
22,901,427	14,265,511	8	النقد والنفذ المعادل
<u>43,624,033</u>	<u>76,458,755</u>		
<u>617,204,830</u>	<u>731,763,067</u>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
84,960,993	89,209,043	9	رأس المال
16,505,381	16,505,381	9	علاوة إصدار أسهم
32,937,297	38,048,249	9	احتياطي قانوني
32,937,297	38,048,249	9	احتياطي اختياري
(2,628,292)	(2,660,641)	9	أسهم خزينة
4,503,285	4,573,813		احتياطي أسهم خزينة
5,200,116	5,894,315		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(96,380)	(414,728)		احتياطي القيمة العادلة
128,718,907	154,464,123		أرباح مرحلة
<u>303,038,604</u>	<u>343,667,804</u>		<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>
373,937	69,026,925		الحصص غير المسيطرة
<u>303,412,541</u>	<u>412,694,729</u>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
1,573,950	1,769,474		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
68,117,601	2,827,234	19	مستحق إلى طرف ذي صلة
23,963,773	31,003,930	11	مطلوبات أخرى غير متداولة
10,000,000	19,000,000	12	قروض لأجل
165,958,207	225,487,590	13	دائنو مرابحة
<u>269,613,531</u>	<u>280,088,228</u>		
			<b>مطلوبات متداولة</b>
-	1,000,000	12	قروض لأجل
27,731,667	22,470,618	13	دائنو مرابحة
16,447,091	15,509,492	14	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
<u>44,178,758</u>	<u>38,980,110</u>		
<u>313,792,289</u>	<u>319,068,338</u>		<b>مجموع المطلوبات</b>
<u>617,204,830</u>	<u>731,763,067</u>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



محمد عبد العزيز الشايح  
رئيس مجلس الإدارة

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015	2016	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
79,070,595	78,273,058	16	إيرادات من عقارات استثمارية
(16,395,325)	(17,344,591)	17	مصاريف عقارات استثمارية
7,459,979	7,014,455		إيرادات خدمات لوجيستية
(7,089,159)	(6,587,205)		مصاريف خدمات لوجيستية
(6,999,059)	(6,999,059)	4	استهلاك
56,047,031	54,356,658		الربح من العمليات
(1,004,660)	22,673	18	صافي الربح / (الخسارة) من الاستثمارات
(1,797,929)	(2,122,557)		مصاريف عمومية وإدارية
(2,117,464)	(1,358,012)		أعباء تمويل
56,264	48,469		إيرادات أخرى
(341,416)	(367,097)	5	حصة في نتائج شركات زميلة
50,841,826	50,580,134		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(458,320)	(459,986)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(1,277,557)	(1,276,963)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(511,023)	(510,785)		مساهمة الزكاة
(160,000)	(200,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
48,434,926	48,132,400		ربح السنة
			العائد إلى:
48,517,509	48,661,788		مساهمي الشركة الأم
(82,583)	(529,388)		حصص غير مسيطرة
48,434,926	48,132,400		
54.67 فلس	54.84 فلس	20	ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان الدخل الشامل المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
48,434,926	48,132,400	ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر:
		البنود التي قد يُعاد إدراجها لاحقاً في بيان الدخل المجمع:
3,045,423	4,750,581	فروق عمليات ترجمة عملات أجنبية
(1,055,009)	(327,444)	صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع
53,121	(117,824)	نتيجة بيع استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع
964,126	126,920	نتيجة انخفاض قيمة استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع
3,007,661	4,432,233	إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة
51,442,587	52,564,633	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		العائد إلى:
51,512,654	49,037,639	مساهمي الشركة الأم
(70,067)	3,526,994	حصص غير مسيطرة
51,442,587	52,564,633	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



## شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

### بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

حقوق الملكية المدة المساهمي الشركة الأم												
المجموع	حصة غير مسيطرة	المجموع اللذي	أرباح	احتياطي	احتياطي ربحية	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
<b>303,412,541</b>	373,937	<b>303,038,604</b>	128,718,907	(96,380)	5,200,116	4,503,285	(2,628,292)	32,937,297	32,937,297	16,505,381	84,960,993	
48,132,400	(529,388)	<b>48,661,788</b>	48,661,788	-	-	-	-	-	-	-	-	الرقم في 1 يناير 2016
4,432,223	4,056,382	<b>375,851</b>	-	(318,348)	694,199	-	-	-	-	-	-	رسم / إحتفاء السنة
52,564,633	3,526,994	<b>49,037,639</b>	48,661,788	(318,348)	694,199	-	-	-	-	-	-	إجمالي (الخصوة المسجلة) / السجل
(8,446,618)	-	<b>(8,446,618)</b>	(8,446,618)	-	-	-	-	-	-	-	-	الخصم السنة
(166,830)	-	<b>(166,830)</b>	-	-	-	-	(166,830)	-	-	-	-	توزيعات 2015 (إيضاح 9)
205,009	-	<b>205,009</b>	-	-	-	70,528	134,481	-	-	-	-	شراء سهم خزينة
65,125,994	65,125,994	-	(10,221,904)	-	-	-	-	-	-	-	-	بيع سهم خزينة
-	-	-	4,248,050	-	-	-	-	5,110,952	5,110,952	-	-	زيادة رأس مال شركة تابعة (إيضاح 21)
<b>412,694,729</b>	<b>69,026,925</b>	<b>343,667,804</b>	<b>154,464,123</b>	<b>(414,728)</b>	<b>5,894,315</b>	<b>4,573,813</b>	<b>(2,660,641)</b>	<b>38,048,249</b>	<b>38,048,249</b>	<b>16,505,381</b>	<b>89,209,043</b>	المحول إلى الاحتياطيات
263,162,612	444,004	<b>262,718,608</b>	112,491,370	(58,618)	2,167,209	4,305,686	(2,251,250)	27,844,856	27,844,856	16,505,381	73,879,124	إصدار حيازة سهم (إيضاح 9)
48,434,926	(82,583)	<b>48,517,509</b>	48,517,509	-	-	-	-	-	-	-	-	كما في 1 يناير 2015
3,007,661	12,516	<b>2,995,145</b>	-	(37,762)	3,032,907	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
51,442,587	(70,067)	<b>51,512,654</b>	48,517,509	(37,762)	3,032,907	-	-	-	-	-	-	الأصل الشامل الآخر / الخصوة الشاملة
(11,023,221)	-	<b>(11,023,221)</b>	(11,023,221)	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الأصل الشامل / الخصوة
(643,938)	-	<b>(643,938)</b>	-	-	-	-	(643,938)	-	-	-	-	الأصلية للسنة
474,501	-	<b>474,501</b>	-	-	-	197,599	276,902	-	-	-	-	توزيعات 2014 (إيضاح 9)
-	-	-	(10,184,882)	-	-	-	-	-	-	-	-	شراء سهم خزينة
-	-	-	(11,081,869)	-	-	-	-	5,092,441	5,092,441	-	-	بيع سهم خزينة
<b>303,412,541</b>	<b>373,937</b>	<b>303,038,604</b>	<b>128,718,907</b>	<b>(96,380)</b>	<b>5,200,116</b>	<b>4,503,285</b>	<b>(2,628,292)</b>	<b>32,937,297</b>	<b>32,937,297</b>	<b>16,505,381</b>	<b>84,960,993</b>	المحول إلى الاحتياطيات
												إصدار حيازة سهم (إيضاح 9)
												كما في 31 ديسمبر 2015

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015	2016	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
50,841,826	50,580,134		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
			ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			تعديلات لـ:
7,707,184	7,624,083	4 و 3	استهلاك
460,784	297,840		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
(192,838)	(128,428)	18	إيرادات توزيعات من استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع
76,241	(278,826)	18	الربح / (الخسارة) من بيع استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع
1,121,257	384,581	18	خسارة انخفاض قيمة الاستثمارات
341,416	367,097	5	حصة في نتائج شركات زميلة
12,176	(2,495)		(الربح) / (الخسارة) من بيع ممتلكات ومعدات
2,117,464	1,358,012		أعباء تمويل
62,485,510	60,201,998		
			<b>الحركة في رأس المال العامل</b>
(357,974)	(6,913,698)		المستحق من شركات زميلة
(7,237,908)	(34,538,197)		أرصدة مدينة ومدفوعات مقدماً
2,953,091	(1,140,839)		دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
20,924,337	3,153,170		مستحق إلى طرف ذي صلة
156,575	7,040,157		مطلوبات أخرى غير متداولة
78,923,631	27,802,591		النقد الناتج من العمليات
(145,234)	(102,316)		المدفوع لمكافأة نهاية خدمة الموظفين
(2,228,554)	(2,244,495)		المدفوع لحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
76,549,843	25,455,780		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(472,558)	(1,159,710)	3	حيازة ممتلكات ومعدات
-	3,038		المحصل من بيع ممتلكات والآلات ومعدات
(97,092,570)	(85,989,586)		إضافات لعقارات استثمارية
(5,000)	-		شراء استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع
510,219	3,847,020		المحصل من بيع / استرداد استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع
192,838	128,428		إيرادات توزيعات مستلمة من استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع
(96,867,071)	(83,170,810)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			<b>الأنشطة التمويلية</b>
10,000,000	10,000,000		قروض لأجل تم الحصول عليها
(8,107,858)	-		قروض لأجل مسددة
65,000,000	68,250,000		تسهيلات مرابحة تم الحصول عليها
(31,576,967)	(13,981,666)		تسهيلات مرابحة مدفوعة
(11,023,221)	(8,446,618)	9	توزيعات مدفوعة
(643,938)	(166,830)		شراء أسهم خزينة
474,501	205,009		المحصل من بيع أسهم خزينة
(5,350,920)	(6,780,781)		أعباء تمويل مدفوعة
18,771,597	49,079,114		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(1,545,631)	(8,635,916)		صافي النقص في النقد والنقد المعادل
24,447,058	22,901,427		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
22,901,427	14,265,511	8	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والأنشطة الرئيسية

إن شركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية مؤسسة ومسجلة في الكويت وتأسست في سنة 1964. تأسست الشركة وشركاتها التابعة (بشار إليهم مجتمعين "بالمجموعة") بغرض تصنيع وتركيب المباني الجاهزة. تم تعديل أغراض الشركة الأم، حسب القيد في السجل التجاري بتاريخ 25 يونيو 1999 واستناداً إلى قرار الجمعية العمومية غير العادية المنعقدة بتاريخ 19 مايو 1999، لتصبح كما يلي:

- تملك وبيع وشراء وتشغيل عقارات الشركة داخل الكويت وخارجها.

- تملك وشراء وبيع أسهم الشركات العقارية.

- تملك وإدارة الفنادق وبيوت الضيافة والمجمعات السكنية والسياحية.

- تنظيم المعارض العقارية.

- تملك وبناء وإدارة وتشغيل الأسواق التجارية.

- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية.

إن الشركة الأم مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

إن الشركة الأم هي شركة زميلة لشركة الشايح المتحدة ذ.م.م وشركة الدرة الوطنية العقارية ش.م.ك.م. إن عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 5132، الصفاة 13052، الكويت.

صدر قانون الشركات الجديد رقم 1 لسنة 2016 بتاريخ 24 يناير 2016 وتم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 1 فبراير 2016، وهو الذي ألغى قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 وتعديلاته. طبقاً للمادة رقم 5، يسري مفعول القانون الجديد بأثر رجعي اعتباراً من 26 نوفمبر 2012. تم إصدار اللائحة التنفيذية الجديدة للقانون رقم 1 لسنة 2016 بتاريخ 12 يوليو 2016، ونُشرت في الجريدة الرسمية بتاريخ 17 يوليو 2016 وهي التي ألغت اللائحة التنفيذية للقانون رقم 25 لسنة 2012.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 15 فبراير 2017. وتخضع لموافقة المساهمين الأسهم في الجمعية العمومية السنوية.

2. أسس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

أسس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء قياس الأدوات المالية المصنفة كاستثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع والتي تقاس بالقيمة العادلة.

تعرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة.

لقد تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية وبما يتفق مع متطلبات القرار الوزاري رقم 18 لسنة 1990.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة القيام بتقديرات وافتراسات قد تؤثر على المبالغ الواردة في تلك البيانات المالية المجمعة. حيث قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. كما يتطلب ذلك أيضاً قيام الإدارة بممارسة تقديرها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. إن المناطق التي تكون فيها التقديرات والافتراضات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية أو تلك التي تتطلب قدرة أعلى على اتخاذ القرارات، قد تم الإفصاح عنها في إيضاح 26.

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة تتفق مع تلك المستخدمة في السنة السابقة. لم ينتج عن التعديلات التي أجريت على المعايير الدولية للتقارير المالية التي يسري مفعولها على الفترة المحاسبية التي تبدأ في 1 يناير 2016 أي أثر مادي في السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

معايير وتفسيرات صادرة ولكن لم يتم تطبيقها بعد

لقد أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعايير التالية / المعدلة ولكن لم تصبح إلزامية حتى الآن، ولم يتم تطبيقها من قبل المجموعة. تعترز المجموعة تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول.

## المعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية":

في يوليو 2014، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في صيغته النهائية، والذي يسري مفعوله على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع خيار التطبيق المبكر. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات الاعتراف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع الموجودات غير المالية. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس. سيكون لتطبيق هذا المعيار أثراً على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة ولكنه ليس من المتوقع أن يؤثر بشكل جوهري على تصنيف وقياس المطلوبات المالية. إن المعيار الجديد يقدم نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة" لقياس أثر انخفاض الموجودات المالية. إن المجموعة بصدد تحديد أثر هذا المعيار في البيانات المالية المجمعة، عند تطبيقه.

## المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات من عقود مع عملاء

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2014 المعيار الدولي للتقارير المالية رقم "15" "الإيرادات من العقود مع العملاء" على أن يتم تطبيقه اعتباراً من 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. ويحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم "15" المبادئ المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات وسوف يتم تطبيقه على جميع العقود المبرمة مع العملاء. مع ذلك، فإن الفوائد وإيرادات الأتعاب ذات الصلة بالأدوات المالية والإيجارات سوف تخرج عن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم "15" وسوف يتم تنظيمها وإخضاعها للمعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى المعمول بها (مثل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 "الإيجارات"). يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 - عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي 18 - الإيرادات بالإضافة إلى تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 18 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 31 اعتباراً من تاريخ السريان. وبموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم "15" فإن الإيرادات سوف يتم الاعتراف بها كبضائع وخدمات إلى ذلك الحد الذي يتوقع فيه أن تنتقل الحقوق المرتبطة بتلك البضائع والخدمات إلى الشخص المحولة له تلك البضائع والخدمات. بالإضافة إلى ذلك، فإن المعيار سوف يحدد مجموعة متكاملة من متطلبات الإفصاح المتعلقة بطبيعة ومدى وتوقيت ودرجة عدم اليقين ذات الصلة بالإيرادات والتدفقات النقدية المقابلة لها في العقود مع العملاء.

لا تتوقع المجموعة أن يتم التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم "15" وتعمل حالياً على تقييم تأثيرات تطبيقه.

## المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود الإيجار

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2016 المعيار الجديد للمحاسبة عن الإيجارات "المعيار الدولي للتقارير المالية رقم "16". إن المعيار الجديد لن يترتب عليه تغيير ملحوظ في المحاسبة عن الإيجارات، إلا أنه لا يتطلب من المستأجرين الاعتراف بغالبية الإيجارات في بيان المركز المالي كالتزامات إيجارية مقابل حقوقهم في استخدام الأصل المستأجر. هذا ويتعين على المؤجر لهم تطبيق نموذج واحد للإيجارات المعترف بها ولكن لديهم الخيار في عدم الاعتراف بالإيجارات "قصيرة الأجل" وتلك "منخفضة القيمة" للموجودات. وعلى وجه العموم، فإن نموذج الاعتراف بالأرباح والخسائر للإيجارات المحققة سوف تكون مشابهة لمحاسبة الإيجارات المطبقة حالياً مع الاعتراف بمصاريف الفوائد والاستهلاكات بصورة منفصلة في بيان الدخل المجموع.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية رقم "16" على للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. ويسمح بالتطبيق المبكر لهذا المعيار، شريطة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم "15" في نفس تاريخ التطبيق. ويتعين على المؤجر لهم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم "16" باستخدام إما منهجية الأثر الرجعي بالكامل أو المنهجية المعدلة للأثر الرجعي. ولا تتوقع المجموعة القيام بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم "16" وتقوم حالياً بتقييم آثار تطبيقه.

إن المعايير الجديدة أو التعديلات الأخرى على المعايير الحالية ليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير مادي في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

## أساس التجميع

يتم استخدام طريقة الحيافة المحاسبية لاحتساب عمليات اندماج الأعمال كما في تاريخ الشراء، وهو التاريخ الذي يتم فيه انتقال السيطرة إلى المجموعة. تُسيطر المجموعة على الشركة المستثمر بها فقط إذا كان لدى المجموعة:

- السلطة على الشركة المستثمر بها (على سبيل المثال: الحقوق القائمة التي تتيح لها قدرتها الحالية على توجيه أنشطة الشركة المستثمر بها)؛
- التعرض للعائدات المتغيرة أو امتلاك حقوق بها نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها، و
- قدرة المجموعة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر بها للتأثير على مبلغ العائدات.

عندما تكون حصة المجموعة في الشركة المستثمر بها أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر بها، فإن المجموعة تراعي كافة الحقائق والظروف عند تقييم سيطرتها على الشركة المستثمر بها من عدمه، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر بها؛
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة؛

لقد تم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة ضمن البيانات المالية المجمعة على أساس كل بند على حدة اعتباراً من التاريخ الذي انتقلت فيه السيطرة إلى الشركة الأم وحتى تاريخ انتهاء هذه السيطرة.

يتم إظهار الحقوق غير المسيطرة في الشركة المقتناة بنسبة حصة الحقوق غير المسيطرة في المبالغ المدرجة لصافي الموجودات المحددة للشركة المقتناة في تاريخ الاقتناء وبحصة الحقوق غير المسيطرة من التغيرات في حقوق الملكية من تاريخ الدمج. إن مجموع الدخل الشامل يتم توزيعه على الحقوق غير المسيطرة حتى لو نتج عن ذلك أن يكون لدى الحقوق غير المسيطرة رصيد عجز. إن التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركة التابعة والتي لا ينتج عنها فقد السيطرة يتم المحاسبة عنها كعمليات حقوق الملكية. يتم تعديل القيم الدفترية للحقوق المسيطرة وغير المسيطرة وذلك لتعكس التغيرات في حصتها في الشركة التابعة ويتم إدراج أي فرق بين القيمة التي تم فيها تعديل الحقوق غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم مباشرة في حقوق الملكية وتكون متاحة لمساهمي الشركة الأم. يتم إظهار الحقوق غير المسيطرة في بند مستقل في بيان المركز المالي المجموع وبيان الدخل المجموع. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة والأحداث الأخرى التي تتم في نفس الظروف بناءً على آخر بيانات مالية للشركات التابعة. يتم عند التجميع استبعاد الأرصدة والمعاملات والإيرادات والمصاريف والتوزيعات المتبادلة بالكامل بين شركات المجموعة. في حال فقدت الشركة الأم السيطرة على الشركة التابعة، يتم حذف الموجودات (بما فيها الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة بقيمتها الدفترية في تاريخ فقدان تلك السيطرة وكذلك يتم حذف الحقوق غير المسيطرة. يتم إدراج أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة في تاريخ فقد السيطرة. يتم تحويل أية فروق ناتجة مع المبالغ المدرجة مباشرة سابقاً في حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجموع.

#### ممتلكات ومعدات

تُسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر نتيجة انخفاض القيمة، وتشتمل التكلفة على سعر الشراء والتكاليف الأخرى المباشرة المتكبدة حتى يصل الأصل إلى حالته الحاضرة ويصبح صالح للاستخدام، يتم احتساب الاستهلاك على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل من هذه الموجودات باستخدام طريقة القسط الثابت، يتم تحميل مبالغ الصيانة والتصلح والاستبدالات والتحسينات البسيطة كمصاريف عند تكبدها أما الاستبدالات والتحسينات الأساسية للموجودات فيتم رسملتها، تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو بيع الموجودات في بيان الدخل المجموع.

#### عقارات استثمارية

نقاس العقارات الاستثمارية، وهي تلك العقارات المحتفظ بها بهدف اكتساب إيجارات و/أو لأغراض زيادة رأس المال، مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. يمثل هذا العقار الاستثماري أرض ملك حر مسجلة بالتكلفة ويعتبر أن لديها عمر إنتاجي غير محدد، وبالتالي فهي لا تخضع للاستهلاك.

لاحقاً لتاريخ الاعتراف الأولي، يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الخسائر الناتجة عن انخفاض القيمة. يتم بتاريخ كل بيان مركز مالي مراجعة المبالغ المسجلة على أساس فردي لتقييم ما إذا كانت مسجلة بأكثر من مبالغها القابلة للاسترداد. يتم احتساب مخصصات لخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، حينما تتجاوز القيم المسجلة مبالغها القابلة للاسترداد.

لا يتم الاعتراف بالعقار الاستثماري عند البيع أو حينما يتم سحب الانتفاع به بشكل دائم ولا يتوقع تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية من جراء استخدامه. أي ربح أو خسارة ناتجة عن عدم الاعتراف بالعقار (يحتسب المبلغ على أنه الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المسجلة للأصل) يتم تضمينه في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم فيها استبعاد العقار.

#### استثمارات في شركات زميلة

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة فيها تأثير جوهري، وهي ليست شركة تابعة أو حصة في مشروع مشترك. إن التأثير الجوهري هو حق المشاركة في اتخاذ القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية ولكن ليس المشاركة في السيطرة الكلية أو المشتركة على هذه السياسات.

تم إدراج النتائج والموجودات والمطلوبات الخاصة بالشركات الزميلة ضمن هذه البيانات المالية المجمعة باستخدام طريقة احتساب حقوق الملكية المحاسبية، إلا إذا تم تصنيف الاستثمار كاحتفظ به بغرض البيع وفي هذه الحالة يتم المحاسبة عنه وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 5 - "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها برسم البيع والعمليات المتوقفة". ووفقاً لطريقة حقوق الملكية، تدرج الاستثمارات في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة المعدلة بتغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي انخفاض في قيمة أي من الاستثمارات الفردية. لا يتم إدراج خسائر أي شركة زميلة تزيد عن حصة المجموعة في ملكية هذه الشركة الزميلة (التي تتضمن أي حصة ملكية طويلة الأجل تشكل بصورة جوهرية جزء من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة)، إلا إذا تكبدت المجموعة التزام قانوني أو استدلالي أو قامت بسداد دفعات نيابة عن الشركة الزميلة.

عند دخول المجموعة في معاملات مع شركة زميلة، يتم حذف الأرباح والخسائر إلى مقدار قيمة حصة المجموعة في هذه الشركة الزميلة.

#### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيان مالي بمراجعة المبالغ المسجلة لأصولها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل على وجود انخفاض قيمة هذه الأصول. فإذا ما ظهر مثل ذلك الدليل، يتم تحديد المبلغ المقدر الممكن استرداده لهذا الأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة انخفاض القيمة (إن وجدت). وإذا لم يكن بالإمكان تقدير المبلغ الممكن استرداده لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة الاستردادية لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها هذا الأصل. حينما يمكن تحديد أساس معقول وثابت للتوزيع، توزع الموجودات المشتركة أيضاً على وحدات فردية لتوليد النقد أو يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات توليد النقد والتي يمكن أن يحدد لها أساس معقول وثابت للتوزيع.

إن القيمة الاستردادية هي القيمة العادلة ناقصاً التكاليف اللازمة للبيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. عند تحديد القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات المستقبلية المقدرة على قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس تقييم السوق الحالي للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المتعلقة بالأصل الذي لم يتم تعديل تقديرات تدفقاته النقدية المستقبلية.

في حال تقدير القيمة الاستردادية للأصل (وحدة توليد النقد) بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار قيمته الاستردادية. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الدخل المجمع، إلا إذا تم إدراج هذا الأصل بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يتم المحاسبة عن خسارة انخفاض القيمة كانخفاض ناتج عن إعادة التقييم.

في حالة تم عكس خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة المسجلة للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار التقدير المعدل لقيمتها الاستردادية بحيث ألا تتجاوز القيمة المسجلة الزائدة تلك القيمة المسجلة التي كان سيتم تحديدها في حال عدم الاعتراف بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بعكس خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع مباشرة، إلا إذا تم إدراج هذا الأصل بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يعالج عكس خسارة انخفاض القيمة محاسبياً كزيادة ناتجة عن إعادة التقييم.

#### الموجودات والمطلوبات المالية

##### التصنيف

وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 39، تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية كـ "بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل" و"قروض ومدينون" و"متاحة للبيع"، ومطلوباتها المالية كـ "غير تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل".

##### التحقق وعدم التحقق

يتحقق الأصل المالي أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية. كما لا يتحقق أصل مالي (بالكامل أو جزء منه) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي. لا يتحقق الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد بالعقد أو عند إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

يتم تسجيل كافة عمليات الشراء والبيع التي تتم بالشروط الاعتيادية للموجودات المالية باستخدام طريقة تاريخ المتاجرة. إن المشتريات أو المبيعات الاعتيادية هي عمليات شراء أو بيع موجودات مالية تتطلب تسليم الموجودات خلال فترة زمنية يتم تحديدها عامة وفقاً للقوانين أو الأعراف المتعامل بها في الأسواق.

## القياس

يتم مبدئياً إدراج جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة المتعلقة بالأدوات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. يتم إدراج تكاليف المعاملة المتعلقة بالموجودات المالية المصنفة كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في بيان الدخل المجموع.

## قروض ومدنيون

إن القروض والمدنيون ليست من مشتقات الموجودات المالية ذات استحقاق ثابت أو محدد وهي غير مسعرة في سوق نشط، ويتم قياسها وإدراجها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

## متاحة للبيع

إن الاستثمارات المتاحة للبيع ليست من مشتقات الموجودات المالية، وهي غير متضمنة في أي من التصنيفات المشار إليها أعلاه والتي يتم اقتناؤها بصورة رئيسية للاحتفاظ بها لفترة غير محددة من الزمن والتي يمكن بيعها في حال وجود حاجة إلى سيولة أو عند تغير معدلات الفائدة أو أسعار الأسهم. يتم لاحقاً إعادة قياسها وإدراجها بالقيمة العادلة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة في حقوق الملكية. في حالة بيع أو انخفاض قيمة الموجودات "المتاحة للبيع"، فإنه يتم تحويل تغييرات القيم العادلة المتراكمة في بيان الدخل الشامل المجموع إلى بيان الدخل المجموع كأرباح أو خسائر. يتم إدراج الموجودات المالية التي يتعذر تحديد قيمتها العادلة بصورة يعتمد عليها بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

## المطلوبات المالية

تدرج المطلوبات المالية "غير تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل" بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

## القيم العادلة

إن القيمة العادلة للأدوات المالية هي القيمة التي يستبدل بها الأصل أو تسوى بها المطلوبات بين أطراف مشاركة في السوق بناءً على أسس متكافئة كما في تاريخ القياس. تتحدد القيم العادلة للأدوات المالية المسعرة بناءً على أسعار آخر أوامر شراء معلنة. إذا كانت الأداة المالية متداولة في سوق غير نشط أو إذا كانت الأداة المالية غير نشطة أو غير مسعرة، تشق القيمة العادلة من أحدث معاملات تمت على أساس تجاري بحت أو من خلال تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو أي وسائل تقييم فنية أخرى يستخدمها المشاركون في السوق بصورة عامة أو يتم تحديد قيمتها العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأدوات مماثلة.

يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة من خلال خصم التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية بأسعار الفائدة الحالية في السوق لأدوات مالية مماثلة.

## التكلفة المطفأة

يتم احتسابها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية ناقص أي مخصصات للانخفاض في القيمة. وتأخذ هذه الطريقة في الاعتبار أي قسط أو خصم عند الاقتناء وتشمل تكاليف ورسوم المعاملات التي هي جزء لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلي.

## تكاليف الاقتراض

إن تكلفة الاقتراض المرتبطة بشكل مباشر بحيارة، بناءً أو تصنيع الموجودات المؤهلة، وهي تلك الموجودات التي تستغرق عملية تجهيزها لتصبح صالحة للاستخدام أو البيع وقتاً طويلاً، يتم إضافتها إلى تكلفة هذه الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات صالحة للاستخدام أو البيع. تدرج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الدخل المجموع في السنة التي تتكبد فيها تلك التكاليف.

## أسهم خزينة

تتمثل أسهم الخزينة في أسهم الشركة الأم المملوكة لها التي تم إصدارها، ولاحقاً تم إعادة شرائها من قبل الشركة الأم ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها بعد. تتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. بموجب تلك الطريقة فإن متوسط التكلفة المرجح للأسهم المعاد شراؤها يظهر في حساب معاكس لحقوق الملكية. عندما يتم إعادة إصدار أسهم الخزينة، تقيد الأرباح في حساب مستقل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزينة)، وهي غير قابلة للتوزيع. في حالة وجود خسائر متحققة يتم إدراجها في نفس الحساب إلى الحد الذي يغطي الرصيد الدائن في ذلك الحساب.

تدرج أي خسائر زائدة في الأرباح المحتفظ بها ثم تنقل إلى الاحتياطات. ويتم استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً لتخفيض أي خسائر مسجلاً مسبقاً في حساب الاحتياطات والأرباح المحتفظ بها والأرباح من بيع أسهم الخزينة. لا يتم توزيع أرباح نقدية عن تلك الأسهم. إن إصدار أسهم منحة سوف يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل تناسبي وكذلك تخفيض متوسط التكلفة للسهم دون أن يؤثر على التكلفة الإجمالية لأسهم الخزينة.

#### مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك من المجموعة سداد هذا الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق فيه لمبلغ الالتزام. إن المبلغ المحقق كمخصص يمثل أفضل تقدير للمبلغ اللازم لسداد الالتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك الملازمة لهذا الالتزام. حينما يتم قياس مخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإن القيمة الدفترية له تمثل القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. حينما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية اللازمة لسداد مخصص من طرف ثالث، يتم الاعتراف بمبلغ الدين المستحق كأصل وذلك في حال التأكد التام من استرداد المبلغ وتحديد قيمته بموثوقية.

#### مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

يتم تكوين مخصص لمكافأة نهاية خدمة الموظفين التي تستحق السداد عند إتمام فترة الخدمة. يتم احتساب المخصص وفقاً لقانون العمل الكويتي على أساس رواتب الموظفين ومدد الخدمة المتجمعة أو على أساس شروط التعاقد حينما توفر تلك العقود مزايا إضافية. يتم تحديد المخصص غير الممول كالتزام قد ينتج فيما لو تم إنهاء خدمات الموظفين بتاريخ بيان المركز المالي على أساس أن هذا الاحتساب يمثل أساساً تقريبياً يعتمد عليه لتحديد القيمة الحالية للالتزام النهائي.

#### النقد والنقد المعادل

يتم تصنيف النقد في الصندوق والأرصدة الجارية لدى البنوك التي تستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة أشهر كنقد ونقد معادل في بيان التدفقات النقدية.

#### الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه أن تتدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة وعندما يكون الإيراد قابل للقياس.

#### إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح من الاستثمارات حينما يثبت حق المساهم في استلام الدفعات.

#### إيرادات فوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية بالرجوع إلى المبلغ الأصلي القائم والمعدل المعمول به.

#### إيرادات لوجيستية

يتم الاعتراف بالإيرادات اللوجيستية عند تقديم الخدمات.

#### أتعاب ترتيب

يتم الاعتراف بأتعاب الترتيب عندما يثبت الحق في استلام الدفعات.

#### عقود الإيجار

#### المجموعة كمؤجر

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.



#### المجموعة كمستأجر

يتم تسجيل دفعات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار، إلا عندما يكون هناك أساس نظامي آخر أكثر تمثيلاً للوقت الذي استهلكته فيه المنافع الاقتصادية من الأصل المستأجر. ويتم تسجيل الإيجارات المحتملة بموجب التأجير التشغيلي كمصروف في الفترة التي تتكبد فيها. في حال استلام حوافز إيجار للدخول في عقود تأجير تشغيلي يتم تحقق هذه الحوافز كالتزام. ويتم تسجيل الفائدة الكلية من الحوافز كمنقص في مصروف الإيجار على أساس القسط الثابت، إلا عندما يكون هناك أساس نظامي آخر أكثر تمثيلاً للوقت الذي استهلكته فيه المنافع الاقتصادية من الأصل المستأجر.

#### العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً للأسعار السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً للمعدلات السائدة بتاريخ بيان المركز المالي. تؤخذ الفروقات الناتجة عن التحويل إلى بيان الدخل المجمع. يتم تسجيل فروق التمويل للبنود غير النقدية، مثل الأسهم المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع في احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية.

يتم ترجمة بيان الدخل للعمليات الأجنبية إلى عملة الشركة الأم الرئيسية وفقاً لمتوسط سعر الصرف للسنة ويتم ترجمة بيانات المراكز المالية لهذه الشركات بسعر الصرف السائد في نهاية السنة وتؤخذ فروق صرف العملات الأجنبية التي تنشأ من ترجمة صافي الاستثمار في شركات أجنبية (تتضمن الشهرة والأرصدة طويلة الأجل وتعديلات القيمة العادلة الناتجة من عملية دمج الأعمال) إلى بيان الدخل الشامل المجمع. عند بيع شركة أجنبية يتم الاعتراف ضمن ربح أو خسارة البيع بتلك الفروق في بيان الدخل المجمع.

#### المقاصة

يتم معادلة الموجودات المالية والمطلوبات المالية حينما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم بإجراء تلك المعادلة وتتوي السداد إما على أساس الصافي أو أن يتم الاعتراف بالأصل وسداد الالتزام في الوقت ذاته.

#### توزيعات

يتم الاعتراف بالتوزيعات لمساهمي المجموعة كمطلوبات في البيانات المالية المجمعة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد هذه التوزيعات من قبل مساهمي المجموعة.

#### ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لعام 2000 ومتطلبات قرارات وزارة المالية رقم 24 لعام 2006 بنسبة 2.5% من الربح الخاضع للضريبة للسنة. وفقاً للقانون، تم خصم توزيعات الأرباح النقدية من ربح السنة للشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية.

#### مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الإحتياطي القانوني من ربح السنة عند تحديد المخصص.

#### الزكاة

يتم احتساب مخصص الزكاة بنسبة 1% من ربح البنك وفقاً للقانون رقم 46 لعام 2006 ووفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لعام 2007 وتسري ابتداء من 10 ديسمبر 2007.

#### المطلوبات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تحقيق تدفق نقدي للموارد أمراً مستبعداً. لا يتم إدراج الموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون احتمال تحقيق منافع اقتصادية مرجحاً.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

3. ممتلكات ومعدات

المجموع	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	أدوات وسيارات	تركيبات ومعدات مكتبية وبيوت جاهزة	التكلفة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
5,034,907	1,879	334,061	4,698,967	في 1 يناير 2015
472,558	12,308	18,877	441,373	إضافات / تحويلات
(39,117)	(12,172)	(26,445)	(500)	استبعادات / تحويلات
5,468,348	2,015	326,493	5,139,840	في 31 ديسمبر 2015
1,159,710	480,279	31,958	647,473	إضافات
(218,808)	-	(23,310)	(195,498)	استبعادات
6,409,250	482,294	335,141	5,591,815	في 31 ديسمبر 2016
2,772,299	-	149,244	2,623,055	الاستهلاك المتراكم
708,125	-	61,968	646,157	في 1 يناير 2015
(26,941)	-	(26,442)	(499)	المحمل للسنة
3,453,483	-	184,770	3,268,713	استبعادات
625,024	-	61,981	563,043	في 31 ديسمبر 2015
(218,265)	-	(23,310)	(194,955)	المحمل للسنة
3,860,242	-	223,441	3,636,801	استبعادات
2,549,008	482,294	111,700	1,955,014	في 31 ديسمبر 2016
2,014,865	2,015	141,723	1,871,127	في 31 ديسمبر 2015
		20%-33.33%	20% - 33.33%	معدلات الاستهلاك السنوي

4. عقارات استثمارية

2015	2016	التكلفة
دينار كويتي	دينار كويتي	
490,458,109	592,102,542	في بداية السنة
98,748,177	91,412,355	إضافات
2,896,256	1,433,039	احتياطي ترجمة عملات أجنبية
592,102,542	684,947,936	
30,661,805	37,660,864	الاستهلاك المتراكم
6,999,059	6,999,059	في بداية السنة
37,660,864	44,659,923	المحمل للسنة
554,441,678	640,288,013	القيمة الدفترية
2%-3.33%	2%-3.33%	معدلات الاستهلاك السنوي

تتضمن العقارات الاستثمارية ما يلي:

دينار كويتي		
2015	2016	
311,015,570	304,115,044	مجمع الأفينيز بالكويت
29,436,283	34,765,033	أراضي في الكويت
58,953,086	126,181,682	أعمال بناء قيد التنفيذ في مجمع الأفينيز التجاري بالكويت
155,036,739	175,226,254	أعمال بناء قيد التنفيذ في مشاريع بالسعودية
554,441,678	640,288,013	

إن الإضافات على العقارات الاستثمارية تشتمل على ما يلي:

- تكلفة بمبلغ 18,756,476 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 46,112,459 دينار كويتي) مكتبة في حياة وتطوير مشروعات عقارية في "المملكة العربية السعودية". ويشمل هذا المبلغ تكاليف اقتراض تبلغ 2,530,122 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 2,323,695 دينار كويتي) تم رسملتها خلال السنة. لم يتم تحميل أية استهلاكات حيث أن العقار تحت الإنشاء.

## شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

- تكلفة بمبلغ 98,533 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 306,948 دينار كويتي) متكبدة في بناء المرحلة الأولى والثانية والثالثة من المجمع التجاري "مجمع الأفينيز".
  - تكلفة بمبلغ 67,228,596 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 52,328,770 دينار كويتي) متكبدة في بناء المرحلة الرابعة من المجمع التجاري "مجمع الأفينيز". ويتضمن هذا المبلغ تكاليف اقتراض تبلغ 2,892,707 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 909,761 دينار كويتي). لم يتم تحميل أية استهلاكات حيث أن العقار تحت الانشاء.
  - مبلغ 5,328,750 دينار كويتي والذي يمثل التكلفة المتكبدة لشراء أرض في الفنطاس خلال السنة.
- قامت الإدارة بتقدير العمر الإنتاجي الاقتصادي لمجمع الأفينيز بنحو 50 سنة.

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بتاريخ بيان المركز المالي من قبل مقيمين مستقلين بمبلغ 1,085,598,021 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 999,866,363 دينار كويتي). تستند القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية على تقييمات أجريت بواسطة مقيمين مستقلين معتمدين. ومن بين هؤلاء المقيمين بنك محلي والآخر مقيم محلي معتمد ذو صيت ذائع. وتستند عملية التقييم إلى طرق السوق المقارنة بالاستعانة بطرق تقييم مختلفة مقبولة كطريقة مقارنة المبيعات ورسملة الإيرادات وطريقة السوق المقارنة. حيث أن مدخلات التقييم الجوهرية المستخدمة تعتمد على بيانات سوقية غير ملحوظة، يتم تصنيفها ضمن المستوى 3 من مستويات تسلسل القيمة العادلة. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، فإن الاستخدام الحالي للعقارات هو أفضل وأقصى استخدام لها. تم إقامة العقار الاستثماري المجمع التجاري "مجمع الأفينيز" على أرض مستأجرة تنتهي مدة تأجيرها في 9 سبتمبر 2018. تتوقع الإدارة تجديد هذا العقد بنفس البنود والشروط. إن العقار الاستثماري الخاص بالشركة التابعة ومقره في المملكة العربية السعودية مُقام على أرض حرة بصافي قيمة دفترية تبلغ 175,196,271 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 150,052,915 دينار كويتي).

### 5. استثمار في شركات زميلة

إن تفاصيل الشركات الزميلة للمجموعة في 31 ديسمبر هي كالتالي:

نسبة الملكية وحق الاقتراع		بلد التأسيس والعمليات	النشاط الرئيسي	اسم الشركات الزميلة
2015 %	2016 %			
40	40	الكويت	استثمار وتطوير عقارات	شركة إنجاز للمباني العقارية ذ.م.م.
35	35	البحرين	تطوير عقارات وإدارة مباني سكنية ومراكز صناعية وتجارية	شركة تطوير كورنيش الملك فيصل ذ.م.م.
				إن الحركة في الاستثمار في شركة زميلة هي على النحو التالي:
<b>2015</b>	<b>2016</b>			
دينار كويتي 6,248,609	دينار كويتي 5,907,193			الرصيد في 1 يناير
(341,416)	(367,097)			حصة المجموعة في نتائج شركات زميلة
<u>5,907,193</u>	<u>5,540,096</u>			الرصيد في 31 ديسمبر

إن المعلومات المالية الموجزة فيما يتعلق بالبيانات المالية للشركة الزميلة الجوهرية كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر هي كما يلي:

2015	2016	
دينار كويتي 9,236	دينار كويتي 5,735	الموجودات المتداولة
51,171,189	51,171,189	الموجودات غير المتداولة
(36,745,314)	(37,659,557)	المطلوبات غير المتداولة
<b>14,435,111</b>	<b>13,517,367</b>	حقوق الملكية
<b>5,774,044</b>	<b>5,406,947</b>	القيمة الدفترية للمجموعة من الاستثمار
(853,540)	(917,743)	مصاريف إدارية
(853,540)	(917,743)	خسارة السنة
(341,416)	(367,097)	حصة المجموعة من خسارة السنة

إن الاستثمارات العقارية المتضمنة في السجلات المحاسبية للشركة الزميلة مدرجة بالقيمة العادلة. تم إجراء تسويات مناسبة لحصة في نتائج الشركة الزميلة لتتوافق مع السياسة المحاسبية للمجموعة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة – السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

6. أرصدة مدينة ودفعات مقدمة

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,187,373	1,168,630	غير متداولة
		أرصدة مدينة ودفعات مقدمة
		متداولة
4,395,698	4,828,872	مديون تجاريون
9,117,906	10,513,066	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
237,847	32,977,104	أرصدة مدينة أخرى
1,408,452	1,397,801	دفعات مقدمة
15,159,903	49,716,843	

إن متوسط فترة منح الائتمان على تقديم الخدمات هو 30 يوماً. لا تستحق فوائد على الأرصدة التجارية المدينة التي انقضت تاريخ استحقاقها. كما في 31 ديسمبر 2016، لم تستحق الأرصدة التجارية المدينة ولم تتخضع قيمتها.

لتحديد إمكانية استرداد أي أرصدة تجارية مدينة، تأخذ المجموعة في الاعتبار أي تغيير في الجدارة الائتمانية للأرصدة التجارية المدينة من تاريخ المنح المبدئي للائتمان حتى تاريخ التقرير. إن تركيز مخاطر الائتمان محدود نظراً لأن قاعدة العملاء كبيرة وغير مرتبطة.

تتضمن الأرصدة المدينة الأخرى وديعة قابلة للاسترداد بمبلغ 32,139,325 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: لا شيء) مدفوعة للمشاركة في المزاد على قطعة أرض في الكويت. لاحقاً لنهاية السنة، تم استرداد الوديعة. إن التصنيفات الأخرى للأرصدة المدينة والمدفوعات المقدمة لا تحتوي على موجودات انخفضت قيمتها.

7. استثمارات متاحة للبيع

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,812,284	-	أسهم محلية مدرجة
1,881,140	1,913,323	صناديق محلية غير مدرجة
3,849,109	3,408,086	صناديق أجنبية غير مدرجة
487,155	437,156	أسهم محلية غير مدرجة
10,029,688	5,758,565	

في 31 ديسمبر 2016، تم إدراج بعض الاستثمارات البالغة 32,155 دينار كويتي (2015: 1,546,905 دينار كويتي) بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة وذلك نظراً لعدم توفر سوق نشط أو أي قياس آخر يمكن الاعتماد عليه لتحديد قيمها العادلة.

8. النقد والنقد المعادل

يتضمن النقد والنقد المعادل في بيان التدفقات النقدية المجموع ما يلي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
26,360	31,165	نقد بالصندوق
22,875,067	14,234,346	حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك
22,901,427	14,265,511	

إن القيمة الدفترية للنقد والنقد المعادل للمجموعة مقومة بالعملة الآتية ومعرضه بما يعادلها بالدينار الكويتي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
21,562,047	13,345,125	دينار كويتي
90,158	103,738	دولار أمريكي
1,249,222	816,648	عملات أخرى
22,901,427	14,265,511	

9. حقوق الملكية والاحتياطيات

رأس المال وعلاوة إصدار أسهم

اعتمد المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في 30 مارس 2016 البيانات المالية السنوية المجمعة المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 وتوزيعات نقدية بقيمة 10 فلس للسهم بإجمالي يبلغ 8,446,618 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: توزيعات نقدية بقيمة 15 فلس لكل سهم بإجمالي يبلغ 11,023,221 دينار كويتي) للمساهمين المسجلين في تاريخ اجتماع الجمعية العمومية السنوي. كما قرروا توزيع أسهم منحة بمقدار 5 أسهم لكل 100 سهم بإجمالي 42,840,496 سهم بإجمالي يبلغ 4,248,050 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 15 سهم لكل 100 سهم مكوناً من 110,818,686 سهم بإجمالي يبلغ 11,081,869 دينار كويتي) للمساهمين المسجلين بتاريخ موافقة الجهات التنظيمية على توزيعات أسهم منحة.

قرر المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية المنعقد بتاريخ 19 أبريل 2016 زيادة رأس مال الشركة الأم المصرح به من 84,960,993 دينار كويتي مكوناً من 849,090,425 سهم بقيمة إسمية بواقع 100 فلس للسهم إلى 89,209,043 دينار كويتي مكوناً من 892,090,425 سهم بقيمة إسمية بواقع 100 فلس للسهم.

وعليه، فإن رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل كما في 31 ديسمبر 2016 يبلغ 89,209,043 دينار كويتي مكوناً من 892,090,425 سهم بقيمة 100 فلس للسهم، وقد تم التأشير على ذلك في السجل التجاري لدى وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 11 مايو 2016 (31 ديسمبر 2015: 84,960,993 دينار كويتي مكوناً من 849,609,929 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم). تمثل علاوة الإصدار الفائض عن القيمة الاسمية المحصلة من إصدار الأسهم وهي غير قابلة للتوزيع.

احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومدفوعات أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي القانوني. وسيتم تحويل نفس النسبة كل سنة حتى يصل هذا الاحتياطي إلى 50% من رأس المال كحد أدنى. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع فيما عدا توزيع نسبة 5% كحد أدنى من رأس المال في السنوات التي لا تكفي فيها الأرباح المرحلة لتغطية هذا الحد.

احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومدفوعات أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. إن هذا الاحتياطي هو "احتياطي اختياري" وفقاً للمادة 46 من عقد تأسيس الشركة الأم. يجوز وقف هذا التحويل بقرار يتم اتخاذه في الجمعية العمومية السنوية بناء على توصية من أعضاء مجلس الإدارة. لا توجد أية قيود على التوزيع من الاحتياطي الاختياري.

أسهم خزينة

2015	2016	
دينار كويتي 4,745,644	دينار كويتي 4,946,344	عدد الأسهم المملوكة
0.56%	0.55%	نسبة الأسهم المصدرة
2,628,292	2,660,641	القيمة الدفترية (دينار كويتي)
4,460,905	4,204,392	القيمة السوقية (دينار كويتي)

يتم تصنيف الاحتياطي المعادل لتكلفة شراء أسهم الخزينة كمبلغ غير قابل للتوزيع.

10. توزيعات مقترحة

اقترح أعضاء مجلس الإدارة توزيع 10% من التوزيعات النقدية البالغة 10 فلس لكل سهم (2015: 10% بواقع 10 فلس لكل سهم) من رأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2016 إلى المساهمين المسجلين في تاريخ اجتماع الجمعية العمومية السنوي، وأسهم منحة بنسبة 5% بمبلغ 4,460,452 دينار كويتي بمعدل 5 أسهم لكل 100 سهم بإجمالي عدد أسهم 44,604,521 سهماً (31 ديسمبر 2015: 5% أسهم منحة البالغة 4,248,050 دينار كويتي بمعدل 5 أسهم لكل 100 سهم بإجمالي عدد أسهم 42,480,496 سهماً) للمساهمين المسجلين بتاريخ موافقة الجهات الرقابية على توزيعات أسهم المنحة ويخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

11. مطلوبات أخرى غير متداولة

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
19,550,835	18,698,312	ودائع تأمينات
4,412,938	12,305,618	محتجزات دائنة
23,963,773	31,003,930	

12. قروض لأجل

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
10,000,000	19,000,000	غير متداولة
-	1,000,000	متداولة
10,000,000	20,000,000	

يمثل هذا البند تسهيلات من بنوك تجارية محلية بالدينار الكويتي. وتستحق السداد خلال فترة من سنة إلى سبع سنوات.

تتراوحت معدلات الفائدة الفعلية على القروض لأجل كما في 31 ديسمبر 2016 من 3.00% إلى 3.25% (31 ديسمبر 2015: 2.75% إلى 3.00%) سنوياً.

13. مرابحة دائنة

تشتمل المرابحة الدائنة على تسهيلات ائتمانية ممنوحة من قبل بنوك إسلامية وتستحق السداد خلال فترة تتراوح من سنة إلى سبع سنوات. إن التكلفة الفعلية للمرابحة الدائنة كما في 31 ديسمبر 2016 تراوحت من 3.00% إلى 3.25% (31 ديسمبر 2015: 2.75% إلى 3.00%) سنوياً.

14. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
852,986	342,121	دائنون تجاريون
1,583,962	623,529	محتجزات دائنة
3,690,190	3,880,376	مستحق لمقاولين
4,189,389	3,511,622	إيجارات محصلة مقدماً
2,246,900	2,247,734	مستحق لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
3,883,664	4,904,110	أرصدة دائنة أخرى
16,447,091	15,509,492	

## شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

### إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة – السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

#### 15. تقرير القطاعات

تنظم المجموعة من خلال أقسام وظيفية لإدارة قطاع أعمالها. لغرض تقرير القطاعات قامت إدارة المجموعة بتقسيم نشاطات المجموعة إلى قطاعات الأعمال التالية:

- أ. الإنشاء والاستثمار العقاري: وتشمل أنشطة تطوير وتأجير عقارات المجموعة ومشروعاتها ونشاط المقاولات لمشروعات المجموعات أو الغير.
- ب. اللوجستية: وتشمل جميع أنواع النقل والتوزيع والمناولة والتخليص الجمركي للبضائع.
- ج. الاستثمارات المالية: وتشمل أنشطة الاستثمارات في محافظ وأسهم وأدوات مالية داخل الكويت وخارجها سواء مدارة من قبلها أو عن طريق شركات متخصصة.

إن معلومات القطاعات عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر هي كما يلي:

الإجمالي	غير موزعة		الاستثمارات المالية		اللوجستية		الإنشاء والاستثمار العقاري		
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
86,362,019	85,376,139	56,264	48,469	(224,819)	40,157	7,459,979	7,014,455	79,070,595	78,273,058
(37,927,093)	(37,243,739)	(2,406,900)	(2,447,734)	(1,149,477)	(384,581)	(7,249,635)	(6,825,037)	(27,121,081)	(27,586,387)
48,434,926	48,132,400	(2,350,636)	(2,399,265)	(1,374,296)	(344,424)	210,344	189,418	51,949,514	50,686,671
617,204,830	731,763,067	-	-	21,499,584	23,775,062	8,200,262	8,398,074	587,504,984	699,589,931
313,792,289	319,068,338	-	-	-	-	1,135,407	1,227,065	312,656,882	317,841,273
									مطلوبات القطاع

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

تعمل المجموعة في قطاعين جغرافيين رئيسيين هما - الكويت والمملكة العربية السعودية.

فيما يلي تفاصيل إيرادات المجموعة من العمليات المستمرة من عملاء خارجيين حسب موقع العمليات والمعلومات الخاصة بموجوداتها غير المتداولة حسب موقع الموجودات:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		<b>إيرادات من عملاء خارجيين</b>
81,213,663	80,330,482	الكويت
4,204,053	4,087,775	الإمارات العربية المتحدة
1,112,858	869,256	مملكة البحرين
-	-	المملكة العربية السعودية
<b>86,530,574</b>	<b>85,287,513</b>	
		<b>الموجودات غير المتداولة</b>
400,823,798	473,045,382	الكويت
1,299,331	1,615,554	الإمارات العربية المتحدة
296,399	208,908	مملكة البحرين
155,224,388	169,135,807	المملكة العربية السعودية
<b>557,643,916</b>	<b>644,005,651</b>	

تشمل الموجودات غير المتداولة ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية ودفعات مقدمة.

من ضمن الإيرادات من العقارات الاستثمارية مبلغ 12,156,692 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 12,028,606 دينار كويتي) ناتجة عن التأجير لأكثر عملاء المجموعة. لا يوجد أي عميل آخر تبلغ نسبة مساهمته بمفرده 10% أو أكثر في إيرادات المجموعة لكتا السنتين 2016 و2015.

16. إيرادات عقارات استثمارية

إن تفاصيل الإيرادات المتعلقة بالإنشاءات والاستثمار العقاري هي كما يلي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
69,994,062	70,861,958	إيرادات من عقارات استثمارية
2,490,000	1,144,000	أتعاب ترتيبات من مستثمرين
4,679,171	4,523,440	خدمات إعلان لمستثمرين
1,907,362	1,743,660	أخرى
<b>79,070,595</b>	<b>78,273,058</b>	

17. مصاريف عقارات استثمارية

إن تفاصيل المصاريف المتعلقة بالإنشاءات والعقارات الاستثمارية هي كما يلي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,374,260	4,971,772	إيجار أرض
5,954,368	6,052,812	إصلاح وصيانة
6,066,697	6,320,007	مصاريف تشغيلية عمومية
<b>16,395,325</b>	<b>17,344,591</b>	

18. صافي الربح / (الخسارة) من استثمارات

إن تفاصيل صافي الربح / (الخسارة) من الاستثمارات المالية هي كما يلي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
192,838	128,428	إيرادات توزيعات من استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع
(76,241)	278,826	الربح / (الخسارة) من بيع استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع
(1,121,257)	(384,581)	انخفاض قيمة استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع
<b>(1,004,660)</b>	<b>22,673</b>	

19. معاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا بالمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً جوهرياً. يتم الموافقة على سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.



شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

إن الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع هي كما يلي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,562,703	5,604,940	أرصدة مدينة ومدفوعات مقدماً
-	6,871,461	أرصدة مستحقة من شركة زميلة
5,562,703	12,476,401	تحت الطلب
		خلال سنة واحدة

إن المبلغ المستحق لا يحمل فائدة.  
المستحق إلى طرف ذي صلة  
مستحق إلى مساهم في شركة تابعة  
أكثر من سنة واحدة

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
68,117,601	2,827,234	إن الرصيد المستحق إلى المساهم في شركة تابعة لا يحمل فائدة ويسدد عن الطلب ومن المتوقع أن يستحق السداد بعد سنة واحدة.

دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى  
دفعات إيجار مستلمة مقدماً  
خلال سنة واحدة

2015	2016
دينار كويتي	دينار كويتي
(944,967)	(982,779)

معاملات

إن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة المتضمنة في بيان الدخل المجموع هي كما يلي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,028,606	12,156,692	إيرادات
150,200	294,492	مصاريف

مدفوعات موظفي الإدارة العليا

إن مدفوعات أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين الآخرين خلال السنة هي كما يلي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
217,308	237,308	رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل
21,635	21,635	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
238,943	258,943	

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

تخضع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

20. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بتقسيم ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة.

لا توجد أسهم عادية مخفضة محتملة. إن المعلومات اللازمة لاحتساب ربحية السهم الأساسية على أساس المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة مبيّنة كالتالي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
48,517,509	48,661,788	ربح السنة
أسهم	أسهم	
887,510,055	887,304,443	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
54.67 فلس	54.84 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم

إن ربحية السهم الأساسية والمخفضة المسجلة للسنة السابقة بلغت 57.42 فلس قبل التعديل بأثر رجعي على عدد أسهم المنحة الصادرة في 2016 (انظر إيضاح 9).

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة – السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

21. شركات تابعة

إن تفاصيل الشركات التابعة للمجموعة في 31 ديسمبر 2016 هي كما يلي:

الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية وحق التصويت		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	2015	2016		
	%	%		
تجارة عامة ومقاولات	100	100	الكويت	الشركة الكويتية للمباني الجاهزة ذ.م.م
استثمارات عقارية	100	100	الكويت	شركة عقارات الري ذ.م.م.
استثمارات، تجارة عامة ومقاولات	100	100	الكويت	الشركة الأهلية الثانية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.
استثمارات	100	100	الكويت	شركة الأفينيوز القابضة ش.م.ك.م
استثمارات، تجارة عامة ومقاولات	100	100	الكويت	شركة الدائري الخامس ذ.م.م.
استثمارات عقارية	100	100	مصر	شركة مباني مصر للتنمية العقارية ليمتد
استثمارات عقارية	100	100	البحرين	شركة مباني البحرين ذ.م.م.
دعاية وإعلان ونشر وتوزيع ومنتجات فني	100	100	الكويت	شركة الأفينيوز للدعاية والإعلان والنشر والتوزيع والانتاج الفني
إنشاء وإدارة جميع أنواع المخازن ونقل وتوزيع وتخليص جمركي	98.2	98.2	الكويت	شركة الري لوجستिका ش.م.ك.م
استثمارات عقارية	55	55	السعودية	شركة شمول القابضة إل إل سي

فيما يلي ملخص المعلومات المالية المتعلقة بشركة شمول القابضة إل إل سي والتي لديها حصص مادية غير مسيطرة. فيما يلي ملخص المعلومات المالية التي تعرض المبالغ قبل عملية الاستبعاد فيما بين شركات المجموعة.

دينار كويتي		
2015	2016	التفاصيل
854,750	345,455	موجودات متداولة
151,648,223	169,247,313	موجودات غير متداولة
(7,649)	(423,747)	مطلوبات متداولة
(151,887,083)	(16,075,415)	مطلوبات غير متداولة
(334,533)	(84,170,954)	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة
(273,708)	(68,922,652)	حقوق غير مسيطرة
-	-	الإيرادات
191,600	1,183,733	المصاريف
(191,600)	(1,183,733)	خسارة السنة
(105,380)	(651,053)	الخسارة العائدة إلى مالكي الشركة
(86,220)	(532,680)	الخسارة العائدة إلى الحقوق غير المسيطرة
(191,600)	(1,183,733)	خسارة السنة
(232,804)	(794,864)	صافي النقد الصادر من الأنشطة التشغيلية
238,861	(15,545,991)	صافي النقد (الصادر) / الوارد من الأنشطة الاستثمارية
22,240	15,804,331	صافي النقد الوارد من الأنشطة المالية
28,297	(536,524)	صافي التدفقات النقدية (الصادرة) / الواردة

في 6 نوفمبر 2016، عقد اجتماع الجمعية العمومية السنوي لمساهمي شركة شمول القابضة ذ.م.م. ووافقوا على زيادة رأس المال المصرح به من 10,000,000 ريال سعودي إلى 1,900,000,000 ريال سعودي. تم استكمال الإجراءات القانونية اللازمة لزيادة رأس المال في 8 نوفمبر 2016 بحيث تكون الزيادة في رأس المال عند تسوية المبلغ المستحق للأطراف ذات الصلة. وعليه، كان المبلغ 65,125,994 دينار كويتي يخص حاملي الحصص غير المسيطرة.

تمتلك المجموعة 55% من حصص شركة شمول القابضة ذ.م.م.، وبالإضافة إلى ذلك واستناداً إلى الترتيبات التعاقدية بين المجموعة والمستثمرين الآخرين، فإن للمجموعة صلاحية تعيين وعزل غالبية أعضاء مجلس إدارة شركة شمول القابضة ذ.م.م. ويقوم أعضاء مجلس إدارة شركة مباني ش.م.ك.ع. بتحديد أنشطة شركة شمول القابضة ذ.م.م بناءً على التصويت بالأغلبية البسيطة. وعليه، خلص أعضاء مجلس إدارة المجموعة إلى أن المجموعة لديها سيطرة على شركة شمول القابضة ذ.م.م كما أنه يتم تجميع شركة شمول القابضة ذ.م.م. في هذه البيانات المالية المجمعة.

## 22. التزامات ومطلوبات محتملة

أ. اعتمدت إدارة المجموعة إنفاق رأسمالي مستقبلي متعاقد عليه كما في 31 ديسمبر 2016 بمبلغ 131,452,069 دينار كويتي (2015: 156,021,796 دينار كويتي).

ب. كما في 31 ديسمبر 2016، منحت المجموعة خطابات اعتماد وكفالات بنكية وكفالة تضامنية بمبلغ 593,313 دينار كويتي (2015: 706,781 دينار كويتي).

## 23. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية من المستحق من الشركات الزميلة والأرصدة المدينة والاستثمار في أوراق مالية متاحة للبيع والنقد والأرصدة لدى البنوك. تتكون المطلوبات المالية من المستحق إلى طرف ذي صلة والمطلوبات الأخرى غير المتداولة والقروض لأجل ودائنو المرابحة ودائنين تجاريين وأرصدة دائنة أخرى.

### القيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها التزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أسس متكافئة. إن القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن غالبية هذه البنود ذات طبيعة قصيرة الأجل. إن الطرق والافتراضات المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية مبينة في إيضاح رقم 2 من بند السياسات المحاسبية الهامة.

يحلل الجدول التالي الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة بواسطة طرق التقييم. تم تعريف المستويات المختلفة كما يلي:

- المستوى 1: أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم بحيث يكون فيها أقل مستوى من المدخلات مرصود بشكل مباشر أو غير مباشر جوهرياً لقياسات القيمة العادلة؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم بحيث يكون فيها أقل مستوى من المدخلات غير مرصود جوهرياً لقياسات القيمة العادلة.

31 ديسمبر 2016				
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	استثمارات في أسهم متاحة للبيع
5,726,410	1,742,454	3,983,956	-	
31 ديسمبر 2015				
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	استثمارات في أسهم متاحة للبيع
8,482,783	570,568	4,099,931	3,812,284	

لا توجد تحويلات بين مستويات قياسات القيمة العادلة خلال السنة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

إن الحركة في المستوى 3 من مستويات قياسات القيمة العادلة خلال السنة هي على النحو التالي:

كما في 31 ديسمبر 2016	تحويلات من التكلفة	دينار كويتي		استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع أوراق مالية غير مُسعرة
		انخفاض القيمة المسجل في بيان الدخل المجمع	كما في 1 يناير 2016	
1,742,454	1,221,885	(49,999)	570,568	
<b>1,742,454</b>	<b>1,221,885</b>	<b>(49,999)</b>	<b>570,568</b>	

كما في 31 ديسمبر 2015	صافي المبيعات والمشتريات والتسويات	دينار كويتي		استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع أوراق مالية غير مُسعرة
		انخفاض القيمة المسجل في بيان الدخل المجمع	كما في 1 يناير 2015	
570,568	5,000	(23,750)	589,318	
<b>570,568</b>	<b>5,000</b>	<b>(23,750)</b>	<b>589,318</b>	

إن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة المصنفة ضمن مستوى 3 من مستويات تسلسل القيمة العادلة جنباً إلى جنب مع تحليل للحساسية الكمية في 31 ديسمبر 2016 مبينة على النحو التالي:

دينار كويتي

الموجودات المالية	القيمة العادلة كما في	النطاق (المتوسط المرجح)	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	حساسية المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة	دينار كويتي	
						2015	2016
استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع	1,742,454	5% - 10%	التقييم على أساس الأصل	خصم بسبب قلة القابلية للتسويق	قد ينتج عن الزيادة (النقص) في معدل الخصم بواقع 5% زيادة (نقص) في القيمة العادلة بمبلغ 87,123 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 28,528 دينار كويتي).	570,568	1,742,454
المجموع	<b>1,742,454</b>					<b>570,568</b>	<b>1,742,454</b>

24. إدارة المخاطر المالية

تحتوي أنشطة المجموعة على مخاطر متصلة إلا أنه يتم إدارتها من خلال عملية مستمرة من التحديد والقياس والمتابعة وفقاً لحدود المخاطر وغيره من الضوابط. إن عملية إدارة المخاطر هامة لتحقيق المستمر للربح بالمجموعة، كما أن كل فرد داخل المجموعة مسؤول عن الانكشاف للمخاطر المتعلقة بمسئوليته. تتعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر السوق التي تنقسم بدورها لمخاطر معدلات الفائدة ومخاطر سعر الصرف ومخاطر أسعار الأسهم بالإضافة إلى مخاطر التشغيل. إن العملية المستقلة للتحكم بالمخاطر لا تشمل مخاطر الأعمال مثل التغيير في البيئة التكنولوجية والصناعة. هذه المخاطر يتم إدارتها من خلال عملية التخطيط الاستراتيجية للمجموعة.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في إخفاق أحد أطراف الأداة المالية في سداد مطلوباته مما يسبب خسارة مالية للمجموعة. تتبع المجموعة سياسة تقتضي التعامل بشكل حصري مع مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني مرتفع كوسيلة للحد من التعرض لمخاطر تكبد خسارة مالية عند إخفاق الأطراف الأخرى.

## شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك والأرصدة المدينة. إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناجم عن إخفاق أحد الأطراف في الوفاء بمطلوباته يساوي في حده الأقصى القيمة الدفترية لهذه الأداة المالية.

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يعتبر منخفض حيث أنه لا يوجد لديها تعرض هام لأي عميل محدد أو طرف آخر. تم تطبيق سياسات وإجراءات لعمل تقييم مستمر للجدارة الائتمانية لتقدير الوضع المالي للعملاء والأطراف الأخرى. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان كما في تاريخ التقرير مبين على النحو التالي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,562,703	12,476,401	المستحق من شركات زميلة
5,820,918	38,974,606	أرصدة مدينة وأخرى
22,875,067	14,234,346	حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك
34,258,688	65,685,353	

### مخاطر السيولة

تكمن مخاطر السيولة في الصعوبات التي قد تواجه أي مؤسسة في الحصول على أموال للوفاء بمطلوباتها. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتفاظ بالنقد والنقد المعادل وتسهيلات السحب على المكشوف والاقتراض وعن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومقابلة تواريخ الاستحقاق لكل من الموجودات والمطلوبات المالية. يوضح الجدول التالي تواريخ استحقاق مطلوبات المجموعة غير المخصومة في 31 ديسمبر 2016 و 2015 وفقاً لتواريخ الدفع التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية.

المجموع	1 إلى 7 سنوات	3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2016
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
22,169,130	20,526,253	1,484,384	158,493	قروض لأجل
281,167,099	250,875,804	23,747,476	6,543,819	دائنو مرابحة
2,827,234	2,827,234	-	-	مستحق إلى طرف ذي صلة
31,003,930	31,003,930	-	-	مطلوبات غير متداولة
11,997,870	-	5,527,639	6,470,231	أرصدة تجارية دائنة وأخرى
349,165,263	305,233,221	30,759,499	13,172,543	مجموع المطلوبات
131,452,069	71,200,890	47,250,000	13,001,179	التزامات ومطلوبات محتملة

المجموع	1 إلى 7 سنوات	3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2015
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
11,298,669	11,001,137	223,562	73,970	قروض لأجل
219,198,281	185,748,386	20,213,198	13,236,697	دائنو مرابحة
68,117,601	68,117,601	-	-	مستحق إلى طرف ذي صلة
23,963,773	23,963,773	-	-	مطلوبات غير متداولة
12,257,702	-	5,467,626	6,790,076	أرصدة تجارية دائنة وأخرى
334,836,026	288,830,897	25,904,386	20,100,743	مجموع المطلوبات
156,827,499	89,208,604	48,825,000	18,793,895	التزامات ومطلوبات محتملة

### مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تعرض قيمة الأداة المالية للتقلب نتيجة لتغير أسعار السوق. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السوق عن طريق تنويع استثماراتها.

#### مخاطر معدلات الفائدة

تنتج نتيجة لتقلب التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية نتيجة للتغيرات في معدلات الفائدة السوقية.

تنتج مخاطر معدلات الفائدة بالنسبة للمجموعة من التعرض لقروض لأجل بمعدلات عائمة ويتم تثبيتها وفقاً لمعدل خصم بنك الكويت المركزي.

تقوم المجموعة بمراقبة تعرضاتها لمخاطر الفائدة بشكل حيوي مع الأخذ في الاعتبار خيارات إعادة التمويل وتجديد المراكز الحالية وبدائل التمويل للحد من الخسائر الناتجة عن التحركات العكسية في معدلات الفائدة.

إذا كانت معدلات الفائدة على القروض كما في 31 ديسمبر 2016 أكثر بمعدل 25 نقطة أساس، مع الحفاظ على جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان ربح السنة أقل بمبلغ 50,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 25,000 دينار كويتي). وإذا نقص معدل الفائدة بمعدل 25 نقطة أساس لكان الأثر مساوياً ولكن عكسياً على الربح.

## مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تقلب القيم العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. قامت المجموعة بتوسيع عملياتها في المملكة العربية السعودية والبحرين وتعرض لمخاطر العملات الأجنبية الناشئة أساساً من الريال السعودي والدينار البحريني. تتشأ مخاطر العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

تتشأ مخاطر العملات الأجنبية عند تقويم المعاملات التجارية المستقبلية أو موجودات أو مطلوبات المعترف بها بعملة غير العملة الوظيفية للمنشأة .

كما في 31 ديسمبر عام 2016، في حال انخفاض الدينار الكويتي بواقع 5% مقابل الريال السعودي والدينار البحريني مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، لانخفاض الدخل الشامل للسنة إلى 4,819,127 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 4,154,093 دينار كويتي) بشكل رئيسي نتيجة خسارة صرف العملات الأجنبية لشركتها التابعة في المملكة العربية السعودية والبحرين. وإذا ارتفع الدينار الكويتي بواقع 5% مقابل الريال السعودي والدينار البحريني، فقد ينتج عنه أثر مساو لكنه عكسي على بيان الدخل الشامل.

دينار كويتي		العملة
أثر التغير في الدخل الشامل الآخر		
2015	2016	
4,140,602	4,528,247	الريال السعودي
13,491	290,880	الدينار البحريني
4,154,093	4,819,127	

## مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. إن التعرض لمخاطر أسعار الأسهم غير المدرجة ينتج من المحافظ المجموعة الاستثمارية. إن أغلب استثمارات المجموعة المدرجة مسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية. إن التأثير على حقوق الملكية (كنتيجة للتغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أوراق المالية متاحة للبيع في 31 ديسمبر) بسبب التغيرات المحتملة المعقولة في مؤشر السوق مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى على حالها هو كما يلي:

2015		2016		مؤشرات الأسهم
الأثر على	التغير في	الأثر على	التغير في	
أسعار الأسهم	حقوق الملكية	أسعار الأسهم	حقوق الملكية	
%	دينار كويتي	%	دينار كويتي	سوق الكويت للأوراق المالية
190,614	5	-	-	

## مخاطر التشغيل

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة التي قد تنتج من إخفاق الأنظمة أو الخطأ البشري أو الغش أو الأحداث الخارجية، حينما تتوقف الضوابط عن العمل. يمكن لمخاطر التشغيل أن تسبب أضراراً لسعة الشركة أو قد ينجم عنها آثار قانونية أو قد تؤدي إلى خسائر مالية. لا يمكن للمجموعة أن تتوقع الحد من كافة مخاطر التشغيل، لكنها من خلال الأطر العامة للضوابط ومن خلال المتابعة والاستجابة للمخاطر المحتملة، يمكن للمجموعة أن تدير هذه المخاطر. تشمل الضوابط الفصل الفعال بين المهام، وحق الدخول، والاعتماد، وإجراءات التسوية، وكذلك عمليات توعية وتقييم العاملين.

## 25. إدارة مخاطر رأس المال

من أهم أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال تأمين قدرتها على الاستمرار في مزاولتها نشاطها لتحقيق عوائد للمساهمين وتوفير الهيكل الأفضل لرأس المال لتخفيض تكاليف رأس المال. لغرض احتساب معدل المديونية، تعتبر الإدارة صافي الديون إلى حقوق الملكية كإجمالي رأس المال. يمثل صافي الديون إجمالي القروض المبينة في بيان المركز المالي المجمع ناقص النقد والنقد المعادل. كما في 31 ديسمبر 2016، بلغ إجمالي رأس المال المجموعة (صافي الدين + حقوق الملكية) لغرض إدارة رأس المال 666,387,426 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 484,200,988 دينار كويتي). لغرض المحافظة على أو تعديل تركيبة رأس المال، يمكن أن تعدل الشركة قيمة توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين، أو إصدار أسهم أو بيع الموجودات لتخفيض الديون. بموجب قوانين دولة الكويت، تقوم الشركة الأم بتحويل 10% من صافي الربح إلى رصيد الاحتياطي القانوني حتى يصل إلى 50% من رأس المال، مع وضع قيود على عملية التحويل.

2015	2016	
دينار كويتي 10,000,000	دينار كويتي 20,000,000	قروض لأجل
193,689,874	247,958,208	مراوحة دائنة
(22,901,427)	(14,265,511)	النقد والنقد المعادل
180,788,447	253,692,697	صافي الدين
303,412,541	412,694,729	حقوق الملكية
%60	%61	معدل المديونية

## 26. الأحكام المحاسبية الهامة والأسباب الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراسات قد تؤثر في المبالغ الواردة في البيانات المالية المجمعة إذا قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. كما يتطلب من الإدارة ممارسة تقديراتها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة. مبين أدناه التقديرات والافتراضات التي تعتبر جوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة:

### تصنيف الأدوات المالية

تحدد الإدارة عند اقتناء الأداة المالية التصنيف الملائم لها. عند القيام بهذا القرار، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار الغرض الأساسي من اقتناء الأداة وكيفية إدارتها وتحديد أدائها. ويحدد هذا القرار ما إذا كانت ستقاس الأداة لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة وكيفية معاملة التغيرات في قيمها العادلة.

### انخفاض قيمة الاستثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع

تعامل المجموعة الاستثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع على أنها منخفضة القيمة في حال كان هناك انخفاض حاد أو مطول في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو في حال توافر دليل موضوعي آخر على انخفاض القيمة. إن تحديد ما إذا كان الانخفاض "حاداً" أو "مطولاً" يتطلب أحكام هامة. تقوم المجموعة بتقييم عوامل أخرى تشتمل على النقلب الطبيعي في سعر السهم بالنسبة للأسهم المسعرة، والتدفقات النقدية وعوامل الخصم للأوراق المالية غير المسعرة. في حالة وجود أي دليل من هذا القبيل للموجودات المالية المصنفة كمتاحة للبيع، يتم قياس الخسائر المتراكمة على أنها الفرق بين تكلفة الشراء والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أي خسارة انخفاض في قيمة تلك الموجودات المالية المعترف بها سابقاً في بيان الدخل المجموع. وفي فترة لاحقة، إذا تم تصنيف القيمة العادلة لأداة دين كزيادة متاحة للبيع، ويمكن أن تعزى الزيادة بشكل موضوعي لحدث وقع بعد تسجيل خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع، يمكن رد خسارة انخفاض القيمة وتسجيل المبلغ في بيان الدخل المجموع. لا يتم عكس الخسارة المعترف بها نتيجة انخفاض قيمة استثماراتها في أسهم متاحة للبيع في بيان الدخل المجموع.

### تقييم استثمارات في أسهم غير مسعرة

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

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة؛
- القيمة العادلة الحالية لاستثمار آخر مماثل 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 يتطلب تقديرات هامة.

### انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية

تقوم إدارة المجموعة سنوياً باختبار انخفاض قيمة الموجودات الملموسة والعقارات الاستثمارية طبقاً للسياسات المحاسبية المبينة في إيضاح 2. يتم تحديد القيمة الاستردادية لأصل ما على أساس طريقة القيمة العادلة.

### استهلاك عقارات استثمارية وممتلكات ومعدات

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية ومبلغ الاستهلاك المتعلق بها. إن مبلغ الاستهلاك المحمل للسنة سيتغير بشكل كبير إذا كان العمر الإنتاجي الفعلي يختلف عن العمر الإنتاجي المتوقع للأصل.

### انخفاض قيمة مدينون

تقوم إدارة المجموعة بمراجعة البنود المصنفة كأرصدة مدينة، بشكل دوري لتحديد مدى ضرورة إدراج مخصص لانخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع. تقوم الإدارة بتقدير مبلغ وتاريخ التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة. تستند هذه التقديرات إلى افتراضات بشأن عدة عناصر تتضمن درجات متفاوتة من الأحكام وعدم التأكد.