

شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

| الصفحة  | المحتويات                            |
|---------|--------------------------------------|
| 4 – 1   | تقرير مراقب الحسابات المستقل         |
| 5       | بيان المركز المالي المجمع            |
| 6       | بيان الأرباح أو الخسائر المجمع       |
| 7       | بيان الدخل الشامل المجمع             |
| 9 – 8   | بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع |
| 10      | بيان التدفقات النقدية المجمع         |
| 61 – 11 | إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة |

## تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة/ المساهمين المحترمين  
شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.  
دولة الكويت

### الرأي المتحفظ

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2018، والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات تتضمن السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى.

برأينا، باستثناء التأثيرات المحتملة للأمور المبينة في فقرة/أساس الرأي المتحفظ في تقريرنا، فإن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، في كافة النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018، وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### أساس الرأي المتحفظ

- كما هو مبين في إيضاح 1، تتضمن البيانات المالية المجمعة مبلغ 18,797,387 دينار كويتي ومبلغ 16,980,979 دينار كويتي لإجمالي الموجودات وإجمالي المطلوبات على التوالي، كما في 31 ديسمبر 2018 ومبلغ 1,787,436 دينار كويتي لإجمالي المصاريف للسنة المنتهية بذلك التاريخ تتعلق ببعض الشركات الخارجية التابعة الهامة. لم نتمكن من التحقق من صحة المعلومات المالية أعلاه لتلك الشركات التابعة، نظراً لعدم تمكن إدارة المجموعة من توفير معلومات كافية لإتمام تدقيقتنا. ونتيجة لذلك، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على هذه المبالغ.
- كما هو مبين في إيضاح 11، كما في 31 ديسمبر 2018، يتضمن المستحق من الأطراف ذات صلة مبلغ 846,570 دينار كويتي. لم نتمكن من الحصول على تأكيدات مباشرة وتقييم الإدارة لمدى قابلية استرداد الأرصدة القائمة أو التحقق بطرق بديلة من وجود الرصيد وقيمه الدفترية. ونتيجة لذلك، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على هذه المبالغ.
- كما هو مبين في إيضاح 21، كما في 31 ديسمبر 2018، يشتمل الدائنون التجاريون والأرصدة الدائنة الأخرى على محجوزات مستحقة والمستحق إلى أطراف ذات صلة بمبلغ 1,614,063 دينار كويتي ومبلغ 311,789 دينار كويتي على التوالي. لم نتمكن من الحصول على تأكيدات مباشرة أو التحقق بطرق بديلة من اكتمال وصحة هذه الأرصدة. ونتيجة لذلك، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على هذه المبالغ.



- كما هو مبين في إيضاح 3 حول البيانات المالية المجمعة، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات من العقود مع العملاء" اعتباراً من 1 يناير 2018. لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول الأسس والآثار الانتقالية لتطبيق هذين المعيارين كما في 1 يناير 2018 وكذلك الآثار كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 كما هو مبين في إيضاح 3 حول البيانات المالية المجمعة، نظراً لعدم قدرة إدارة المجموعة على توفير معلومات كافية لإتمام تدقيقنا. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على هذه المبالغ.

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بمزيد من التفصيل في بند "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة" في تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين ("الميثاق") كما قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس يمكننا من إبداء رأينا.

### وجود شك مادي حول الاستمرارية

دون مزيد من التحفظ في رأينا، نلفت الانتباه إلى إيضاح 2 حول البيانات المالية المجمعة، والذي يشير إلى أن المجموعة تكبدت صافي خسارة بمبلغ 3,148,492 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، وكما في ذلك التاريخ، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة 17,308,383 دينار كويتي. علاوة على ذلك، فإن المطلوبات المتداولة لدى المجموعة تجاوزت موجوداتها المتداولة بمبلغ 14,483,904 دينار كويتي. كما هو مبين في إيضاح 2، فإن هذه الأحداث أو الظروف إلى جانب الأمور الأخرى المبينة في إيضاح 2 تشير إلى وجود حالة عدم تأكد مادي مما يضيفي شكاً كبيراً على قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة.

### أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية المجمعة للمجموعة كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 من قبل مراقب حسابات آخر والذي أبدى في 8 أبريل 2018 رأي متحفظ حول تلك البيانات بسبب عدم توافر أدلة تدقيق ومراجعة مناسبة وكافية بشأن الموجودات والمطلوبات والمصروفات للشركة الخارجية التابعة الهامة والشركة الزميلة المحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية.

### أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي نرى، بناءً على حكمنا المهني، أنها ذات أهمية قصوى في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها بدون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور.

### الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

انظر إيضاح 6 حول البيانات المالية المجمعة.

#### كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

- تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها في هذا الأمر.
- قمنا بتقييم الكفاءة والقدرة والموضوعية لدى خبراء التقييم المستقلين؛
- قمنا بتقييم المنهجيات المستخدمة من قبل خبراء التقييم المستقلين؛

#### أمر التدقيق الرئيسي

لدى المجموعة عقارات استثمارية بقيمة دفترية إجمالية وقدرها 63.2 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018، وهي تمثل ما نسبته 66% من إجمالي الموجودات المجمعة للمجموعة. تدرج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة.



- مقارنة تقارير التقييم من مختلف التقييمات المستقلة مع الأخذ في الاعتبار مدى ملائمة التقييمات.
- قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات بالبيانات المالية المجمع.

تقوم المجموعة بمراجعة انخفاض القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية متى أشارت الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها.

قامت الإدارة بتعيين اثنين من خبراء التقييم المستقلين لتقدير القيمة القابلة للاسترداد.

هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية بسبب الأحكام الهامة المتضمنة في تقييم مؤشرات انخفاض القيمة وتقدير المبالغ القابلة للاسترداد من العقارات الاستثمارية.

### معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة، بخلاف البيانات المالية المجمع وتقرير مراقب الحسابات حولها. وقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة الذي يشكل جزءاً من التقرير السنوي، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمع لا يشمل المعلومات الأخرى، ولا يقدم أي تأكيدات حول النتائج المتعلقة بها بأي شكل.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمع، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى وتحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض بصورة جوهرية مع البيانات المالية المجمع أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو وجود أخطاء مادية بشأنها.

إذا توصلنا، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها، إلى وجود أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا رفع تقرير بشأنها. ليس لدينا ما نشير إليه في تقريرنا بهذا الشأن.

### مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمع

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لتلك البيانات المالية المجمع وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومسؤولة عن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه الإدارة ضرورياً لإعداد بيانات مالية مجمع خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت نتيجة للغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمع، تكون الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس الاستمرارية، والإفصاح إن أمكن عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية بالإضافة إلى استخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تعترض الإدارة إما تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها؛ أو إذا كانت لا تمتلك بديلاً واقعياً آخر باستثناء القيام بذلك.

المسؤولون عن الحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

### مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمع

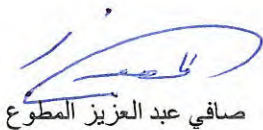
- إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمع ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى مستوى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تكشف دائماً الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء المادية عن الغش أو الخطأ وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر، بصورة فردية أو مجمعة، على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمع.
- كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على أسلوب الشك المهني خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:
  - تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمع سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتناول تلك المخاطر بالإضافة إلى الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفير أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تزيد عن تلك الناتجة عن الخطأ؛ حيث أن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
  - فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بالتدقيق لوضع إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول مدى فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.



- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
  - التوصل إلى مدى ملاءمة 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 والتي قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حال توصلنا إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نلفت الانتباه إلى ذلك في تقرير مراقب الحسابات حول الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو يجب علينا تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. تستند نتائجنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
  - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإفصاحات، وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
  - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إن مسؤوليتنا هي إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية كاملةً عن رأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المقرر لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية تم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- كما نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد التزامنا بالمطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يتعلق بالاستقلالية، ونبغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها قد تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك ممكناً.
- ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها الأثر الأكبر خلال تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، ولذلك فهي تعتبر من أمور التدقيق الرئيسية. إننا نبين هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم تمنع القوانين أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو عندما نتوصل، في بعض الحالات النادرة جداً، أنه لا يجب الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا نظراً لأنه من المتوقع بشكل معقول أن تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المنافع العامة لها.

### التقرير على المتطلبات النظامية والقانونية الأخرى

كذلك، باستثناء ما هو مبين في أساس الرأي المتحفظ، فإننا حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي نص عليها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته ولائحته التنفيذية، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة وتعديلاتهما. برأينا، أن الشركة تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية وأن المعلومات المحاسبية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة. لم يرد لعلنا أية مخالفات، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته ولائحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة وتعديلاتهما، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة أو في مركزها المالي المجمع، باستثناء الاستثمار في شركات زميلة كما هو مبين في إيضاح 8 من البيانات المالية المجمعة.



صافي عبد العزيز المطوع

مراقب حسابات - ترخيص رقم 138 فئة "أ"  
من كي بي إم جي صافي المطوع وشركاه  
عضو في كي بي إم جي العالمية

الكويت في 6 مايو 2019

شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجموع  
كما في 31 ديسمبر 2018

| 2017               | 2018              | إيضاحات |  |
|--------------------|-------------------|---------|--|
| دينار كويتي        | دينار كويتي       |         |  |
|                    |                   |         | <b>الموجودات</b>   |
| 19,565,541         | 11,933            | 5       | ممتلكات ومعدات   |
| 58,241,873         | 63,216,158        | 6       | عقارات استثمارية   |
| 21,052,714         | 17,917,777        | 7       | أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير                          |
| 4,340,890          | 4,098,831         | 8       | استثمار في شركات زميلة                                   |
| 30,087             | -                 |         | موجودات أخرى   |
| 519,300            | 837,648           | 9       | استثمارات في الأسهم                                      |
| <u>103,750,405</u> | <u>86,082,347</u> |         | <b>الموجودات غير المتداولة</b>                           |
|                    |                   |         | <b>مخزون</b>   |
| 127,338            | -                 |         | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| 1,307,999          | -                 | 10      | مدنيون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى                         |
| 4,605,351          | 5,674,111         | 11      | نقد وأرصدة لدى البنوك                                    |
| 2,952,564          | 3,615,600         | 12      | <b>الموجودات المتداولة</b>                               |
| <u>8,993,252</u>   | <u>9,289,711</u>  |         | <b>إجمالي الموجودات</b>                                  |
| <u>112,743,657</u> | <u>95,372,058</u> |         |  |
|                    |                   |         | <b>حقوق الملكية</b>                                      |
| 23,565,439         | 23,565,439        | 13      | رأس المال  |
| 8,217,408          | 8,217,408         | 14      | علاوة إصدار أسهم   |
| 1,085,297          | -                 |         | ربح التخفيف  |
| (2,438,886)        | -                 | 15      | أسهم خزينة   |
| 4,198,721          | 4,198,721         | 16      | احتياطي قانوني   |
| 4,198,721          | 3,785,369         | 17      | احتياطي اختياري  |
| 5,350              | (388,427)         |         | تغيرات متراكمة في القيمة العادلة                         |
| 231,305            | 462,561           |         | احتياطي تحويل عملات أجنبية                               |
| (15,676,962)       | (17,308,383)      |         | خسائر متراكمة  |
| 23,386,393         | 22,532,688        |         | <b>حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة</b>               |
| 5,265,202          | (421,795)         |         | حصص غير مسيطرة   |
| <u>28,651,595</u>  | <u>22,110,893</u> |         | <b>إجمالي حقوق الملكية</b>                               |
|                    |                   |         | <b>المطلوبات</b>   |
| 47,179,053         | -                 | 18      | قروض   |
| 7,500,000          | 49,250,000        | 19      | التزام تأجير تمويلي                                      |
| 465,436            | 237,550           | 20      | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين                             |
| <u>55,144,489</u>  | <u>49,487,550</u> |         | <b>المطلوبات غير المتداولة</b>                           |
| 549,687            | -                 | 12      | سحب على المكشوف لدى البنوك                               |
| 18,254,770         | 14,215,532        | 18      | قروض   |
| 9,966,976          | 9,382,901         | 21      | دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى                         |
| 176,140            | 175,182           |         | توزيعات أرباح مستحقة الدفع                               |
| <u>28,947,573</u>  | <u>23,773,615</u> |         | <b>المطلوبات المتداولة</b>                               |
| <u>84,092,062</u>  | <u>73,261,165</u> |         | <b>إجمالي المطلوبات</b>                                  |
| <u>112,743,657</u> | <u>95,372,058</u> |         | <b>إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات</b>                    |

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

محمد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة



بيان الأرباح أو الخسائر المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

| 2017<br>دينار كويتي | 2018<br>دينار كويتي | إيضاحات |  |
|---------------------|---------------------|---------|--|
|                     |                     |         | <b>العمليات المستمرة</b>   |
|                     |                     |         | <b>الإيرادات</b>   |
| 3,451,317           | 4,235,975           |         | الإيرادات الإيجارية للعقارات   |
| 35,325,746          | 1,531,260           |         | بيع أرض وعقارات محتفظ بها للتطوير                                    |
| -                   | 666,884             | 8       | ربح بيع شركات زميلة  |
| 19,516              | 31,246              |         | صافي إيرادات الاستثمار   |
| 26,780              | 2,640               |         | إيرادات أخرى   |
| -                   | 256,798             | 11      | رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمدينون تجاريون                      |
| <u>38,823,359</u>   | <u>6,724,803</u>    |         | <b>إجمالي الإيرادات</b>  |
|                     |                     |         | <b>المصروفات</b>   |
| (682,210)           | (639,321)           | 22      | مصروفات التشغيل والصيانة   |
| (1,388,969)         | (1,532,056)         | 23      | مصروفات عمومية وإدارية   |
| (1,299,650)         | (1,322,466)         | 24      | مصروف استهلاك  |
| (35,886,736)        | (1,448,202)         | 7       | تكلفة بيع أراض وعقارات محتفظ بها للتطوير                             |
| (39,039)            | (45,581)            | 8       | حصة من نتائج شركات زميلة   |
| -                   | (58,766)            | 5       | انخفاض قيمة ممتلكات ومعدات   |
| -                   | (1,022,193)         | 7       | انخفاض قيمة أراض وعقارات محتفظ بها للتطوير                           |
| -                   | (62,479)            | 11      | مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للديون المشكوك في تحصيلها               |
| (2,724,797)         | (2,879,554)         |         | تكاليف التمويل   |
| <u>(42,021,401)</u> | <u>(9,010,618)</u>  |         | <b>إجمالي المصروفات</b>  |
| <u>(3,198,042)</u>  | <u>(2,285,815)</u>  |         | <b>الخسارة الناتجة من العمليات المستمرة</b>                          |
|                     |                     |         | <b>العمليات المتوقفة</b>   |
| (252,253)           | (862,677)           | 29      | الخسارة الناتجة من العمليات المتوقفة                                 |
| <u>(3,450,295)</u>  | <u>(3,148,492)</u>  |         | <b>خسارة السنة</b>   |
|                     |                     |         | <b>الخسارة العائدة إلى العمليات المستمرة:</b>                        |
| (2,500,339)         | (1,455,563)         |         | مساهمي الشركة  |
| (697,703)           | (830,252)           |         | حصص غير مسيطرة   |
| <u>(3,198,042)</u>  | <u>(2,285,815)</u>  |         |  |
|                     |                     |         | <b>الخسارة العائدة إلى العمليات المتوقفة:</b>                        |
| (133,391)           | (862,677)           | 29      | مساهمي الشركة  |
| (118,862)           | -                   | 29      | حصص غير مسيطرة   |
| <u>(252,253)</u>    | <u>(862,677)</u>    | 29      |  |
| <u>(3,450,295)</u>  | <u>(3,148,492)</u>  |         | <b>خسارة السنة</b>   |
|                     |                     |         | <b>خسارة السهم الأساسية والمخففة العائدة إلى مساهمي الشركة (فلس)</b> |
| (11.53)             | (6.55)              | 27      | من العمليات المستمرة   |
| (0.61)              | (3.88)              | 27      | العمليات المتوقفة  |
| <u>(12.14)</u>      | <u>(10.43)</u>      | 27      |  |

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الدخل الشامل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

| 2017<br>دينار كويتي | 2018<br>دينار كويتي |   |
|---------------------|---------------------|---|
| (3,450,295)         | (3,148,492)         | خسارة السنة   |
|                     |                     | <b>الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى</b>   |
|                     |                     | بنود تم إعادة تصنيفها أو يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر                       |
| (2,320)             | -                   | التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع  |
| 630,314             | 247,623             | تسويات تحويل عملات أجنبية   |
| 627,994             | 247,623             |   |
|                     |                     | بنود لن يعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر   |
| -                   | (552,326)           | استثمارات في الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى - صافي التغير في القيمة العادلة |
| -                   | (552,326)           |   |
| 627,994             | (304,703)           | الخسارة الشاملة الأخرى للسنة  |
| (2,822,301)         | (3,453,195)         | إجمالي الخسارة الشاملة للسنة  |
|                     |                     | <b>الخسارة الشاملة الأخرى العائدة إلى العمليات المستمرة:</b>                                    |
| (1,813,790)         | (1,764,451)         | مساهمي الشركة   |
| (756,258)           | (826,067)           | حصص غير مسيطرة  |
| (2,570,048)         | (2,590,518)         |   |
|                     |                     | <b>الخسارة الشاملة الأخرى العائدة إلى العمليات المتوقفة:</b>                                    |
| (133,391)           | (862,677)           | مساهمي الشركة   |
| (118,862)           | -                   | حصص غير مسيطرة  |
| (252,253)           | (862,677)           |   |
| (2,822,301)         | (3,453,195)         | إجمالي الخسارة الشاملة للسنة  |

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

العائدة إلى مساهمي الشركة

|  | إجمالي حقوق الملكية<br>دينار كويتي | حصص غير<br>مسيطرة<br>دينار كويتي | الإجمالي<br>دينار كويتي | خسائر<br>مترابطة<br>دينار كويتي | احتياطي<br>تحويل عملات<br>أجنبية<br>دينار كويتي | التغيرات<br>المتراكمة في<br>القيمة العادلة<br>دينار كويتي | احتياطي<br>اختياري<br>دينار كويتي | احتياطي<br>قانوني<br>دينار كويتي | أسهم<br>خزينة<br>دينار كويتي | ربح<br>التخفيف<br>دينار كويتي | علاوة<br>إصدار<br>دينار كويتي | رأس<br>المال<br>دينار كويتي |
|--|------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------------------------------|---|---|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| الرصيد في 1 يناير 2018   | 23,651,595                         | 5,265,202                        | 23,386,393              | (15,676,962)                    | 231,305   | 5,350   | 4,198,721                         | 4,198,721                        | (2,438,886)                  | 1,085,297                     | 8,217,408                     | 23,565,439                  |
| التعديل الناتج من التطبيق المبني للمعيار<br>الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي<br>للتقارير المالية 15 | (437,297)                          | (145,709)                        | (291,588)               | (398,478)                       | -   | 106,890   | -                                 | -                                | -                            | -                             | -                             | -                           |
| الرصيد المعدل في 1 يناير 2018  | 23,214,298                         | 5,119,493                        | 23,094,805              | (16,075,440)                    | 231,305   | 112,240   | 4,198,721                         | 4,198,721                        | (2,438,886)                  | 1,085,297                     | 8,217,408                     | 23,565,439                  |
| إجمالي الدخل الشامل للسنة<br>خسارة السنة   | (3,148,492)                        | (830,252)                        | (2,318,240)             | (2,318,240)                     | -   | -   | -                                 | -                                | -                            | -                             | -                             | -                           |
| الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى<br>صافي التغير في القيمة العادلة<br>تحويل عملات أجنبية                      | (552,326)                          | -                                | (552,326)               | -                               | -   | (552,326)   | -                                 | -                                | -                            | -                             | -                             | -                           |
| إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى<br>إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة                            | 247,623                            | 4,185                            | 243,438                 | -                               | 243,438   | -   | -                                 | -                                | -                            | -                             | -                             | -                           |
| بيع أسهم خزينة (إيضاح 15)<br>إثر بيع شركة تابعة<br>الرصيد في 31 ديسمبر 2018                                  | (304,703)                          | 4,185                            | (308,888)               | -                               | 243,438   | (552,326)   | -                                 | -                                | -                            | -                             | -                             | -                           |
| بيع أسهم خزينة (إيضاح 15)<br>إثر بيع شركة تابعة<br>الرصيد في 31 ديسمبر 2018                                  | (3,453,195)                        | (826,067)                        | (2,627,128)             | (2,318,240)                     | 243,438   | (552,326)   | (413,352)                         | -                                | 541,763                      | -                             | -                             | -                           |
| الرصيد في 31 ديسمبر 2018   | 22,110,893                         | (421,795)                        | 22,532,688              | (17,308,383)                    | 462,561   | (388,427)   | 3,785,369                         | 4,198,721                        | -                            | -                             | 8,217,408                     | 23,565,439                  |

إن الإيضاحات المرتقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

|             |           | العائدة إلى مساهمي الشركة             |                                  |                         |                                 |   |   |                                   |                                  |                              |                               |                               |                             |
|-------------|-----------|---------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------------------------------|---|---|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
|             |           | إجمالي<br>حقوق الملكية<br>دينار كويتي | حصص غير<br>مسيطرة<br>دينار كويتي | الإجمالي<br>دينار كويتي | خسائر<br>مترابطة<br>دينار كويتي | احتياطي<br>تحويل عملات<br>أجنبية<br>دينار كويتي | التغيرات<br>المتراكمة في<br>القيمة العادلة<br>دينار كويتي | احتياطي<br>اختياري<br>دينار كويتي | احتياطي<br>قانوني<br>دينار كويتي | أسهم<br>خزينة<br>دينار كويتي | ربح<br>التخفيف<br>دينار كويتي | علاوة<br>إصدار<br>دينار كويتي | رأس<br>المال<br>دينار كويتي |
| 31,473,896  | 6,140,322 | 25,333,574                            | (13,043,232)                     | (456,471)               | 6,577                           | 4,198,721                                       | 4,198,721   | (2,438,886)                       | 1,085,297                        | 8,217,408                    | 23,565,439                    |                               |                             |
| (3,450,295) | (816,565) | (2,633,730)                           | (2,633,730)                      | -                       | -                               | -   | -   | -                                 | -                                | -                            | -                             | -                             | -                           |
| (2,320)     | (1,093)   | (1,227)                               | -                                | 687,776                 | (1,227)                         | -   | -   | -                                 | -                                | -                            | -                             | -                             | -                           |
| 630,314     | (57,462)  | 687,776                               | -                                | 687,776                 | (1,227)                         | -   | -   | -                                 | -                                | -                            | -                             | -                             | -                           |
| 627,994     | (58,555)  | 686,549                               | -                                | 687,776                 | (1,227)                         | -   | -   | -                                 | -                                | -                            | -                             | -                             | -                           |
| (2,822,301) | (875,120) | (1,947,181)                           | (2,633,730)                      | 687,776                 | (1,227)                         | -   | -   | -                                 | -                                | -                            | -                             | -                             | -                           |
| 28,651,595  | 5,265,202 | 23,386,393                            | (15,676,962)                     | 231,305                 | 5,350                           | 4,198,721                                       | 4,198,721   | (2,438,886)                       | 1,085,297                        | 8,217,408                    | 23,565,439                    | -                             | -                           |

الرصيد في 1 يناير 2017  
إجمالي الدخل الشامل للسنة  
خسارة السنة  
إجمالي الدخل الشامل للآخرى  
صافي التغير في القيمة العادلة  
تحويل عملات أجنبية

إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى  
إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة  
الرصيد في 31 ديسمبر 2017

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

| 2017<br>دينار كويتي | 2018<br>دينار كويتي | إيضاحات |  |
|---------------------|---------------------|---------|--|
| (3,450,295)         | (3,148,492)         |         | التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية                        |
|                     |                     |         | خسارة السنة  |
|                     |                     |         | تسويات:  |
| 2,586,430           | 1,322,466           | 6 و 5   | الاستهلاك  |
| -                   | 58,766              | 5       | انخفاض قيمة ممتلكات ومعدات                                   |
| -                   | 1,022,193           | 7       | انخفاض قيمة أراض وعقارات محتفظ بها للتطوير                   |
| 406                 | -                   | 6       | خسارة بيع عقارات استثمارية                                   |
| -                   | (666,884)           | 8       | ربح بيع شركات زميلة  |
| 36,400              | 25,614              | 20      | مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين                            |
| 49,326              | (31,246)            |         | صافي إيرادات / (خسارة) الاستثمار                             |
| 39,039              | 45,581              | 8       | حصة من نتائج شركات زميلة                                     |
| -                   | 62,479              | 11      | مخصص خسائر الائتمان المتوقعة من الديون المشكوك في تحصيلها    |
| -                   | (256,798)           | 11      | رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة من الديون المشكوك في تحصيلها |
| -                   | 144,137             | 29      | خسارة بيع شركة تابعة   |
| (10,283)            | -                   |         | إيرادات فوائد  |
| 3,467,893           | 2,879,554           |         | تكاليف التمويل   |
| 2,718,916           | 1,457,370           |         |  |
|                     |                     |         | التغيرات في:   |
| 2,816               | -                   |         | - مخزون  |
| (2,173,604)         | 2,852,901           |         | - مدينون وأرصدة مدينة أخرى                                   |
| 5,129,175           | (3,463,629)         |         | - دائنون وأرصدة دائنة أخرى                                   |
| (380,131)           | -                   |         | - أراض وعقارات محتفظ بها للتطوير                             |
| 5,297,172           | 846,642             |         |  |
| (10,697)            | (6,265)             |         | مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين                        |
| 5,286,475           | 840,377             |         | صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية                       |
|                     |                     |         | التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية                      |
| 10,283              | -                   |         | إيرادات فائدة مستلمة   |
| 19,516              | -                   |         | توزيعات أرباح مستلمة   |
| 394,811             | 205,020             | 8       | توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة                          |
| (269,050)           | (9,528)             |         | شراء ممتلكات ومعدات  |
| (651,958)           | (295,281)           |         | إضافات إلى عقارات استثمارية                                  |
| (248,529)           | -                   |         | المدفوع لزيادة رأس مال الاستثمار في شركات زميلة              |
| (744,927)           | (99,789)            |         | صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية                   |
|                     |                     |         | التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية                        |
| 1,000,000           | -                   |         | قروض مُحصلة  |
| (1,671,615)         | (684,995)           |         | قروض مدفوعة  |
| (123)               | (958)               |         | توزيعات أرباح نقدية مدفوعة                                   |
| (3,167,601)         | (38,260)            |         | تكاليف تمويل مدفوعة  |
| (3,839,339)         | (724,213)           |         | صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية                     |
| (962,508)           | 1,196,348           |         | صافي أثر تسويات تحويل العملات الأجنبية                       |
| (260,299)           | 1,212,723           |         | صافي التغير في النقد والأرصدة لدى البنوك                     |
| 2,663,176           | 2,402,877           |         | النقد والأرصدة لدى البنوك في 1 يناير                         |
| 2,402,877           | 3,615,600           | 12      | النقد والأرصدة لدى البنوك في 31 ديسمبر                       |

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

## 1. التأسيس والنشاط

تم تأسيس شركة المصالح العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة") وتوثيقها لدى وزارة العدل، إدارة التسجيل العقاري والتوثيق تحت رقم 19 مجلد 464 بتاريخ 25 ديسمبر 1989 وتم تسجيلها في السجل التجاري تحت رقم 40671 بتاريخ 6 مارس 1990.

تم إدراج أسهم الشركة في بورصة الكويت بتاريخ 25 أغسطس 1997.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة فيما يلي:

- تملك وبيع وشراء وتطوير العقارات والأراضي لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حضرته من الإنجاز في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وشراء وبيع أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط، داخل دولة الكويت وخارجها.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمتنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك عن مختلف الدرجات والمستويات شاملا جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل BOT وإدارة المرافق العقارية بنظام BOT.

ويكون للشركة مباشرة تلك الأعمال في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. وللشركة إقامة المباني والمشاريع العقارية ذات الطبيعة الخاصة والعامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير سواء في الكويت أو في الخارج، وتأجيرها وبيعها نقدا أو بالتقسيط.

وبجوز للشركة أن تمارس أعمالا مشابهة أو مكملة أو لازمة أو مرتبطة بأغراضها المذكورة. كما يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالا شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في الكويت أو في الخارج، ولها أن تشتري هذه الهيئات أو أن تلحقها بها.

يقع المركز الرئيسي للشركة في ص.ب 719 الصفاة 13008، دولة الكويت.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

تشتمل البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 على الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعين بـ "المجموعة"). فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة الهامة المملوكة للمجموعة بصورة مباشرة كما في 31 ديسمبر 2018:

| اسم الشركة  | بلد التأسيس                    | نسبة الملكية |        | الأنشطة الرئيسية |
|---|--------------------------------|--------------|--------|------------------|
|   |                                | 2017         | 2018   |                  |
| شركة التعمير للاستثمار العقاري<br>ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة | الكويت                         | %52.92       | %5.96  | العقارات         |
| شركة المصالح البنائية ش.م.ل (مقفل)                          | لبنان                          | %100         | %100   | العقارات         |
| شركة صيفي كراون القابضة ش.م.ل (مقفل)                        | لبنان                          | %100         | %100   | العقارات         |
| شركة صيفي كراون ش.م.ل                                       | لبنان                          | %75          | %75    | العقارات         |
| شركة بيوت المصالح العقارية ذ.م.م                            | الكويت                         | %100         | %100   | العقارات         |
| شركة برس المعرض العقاري الدائم ذ.م.م                        | الكويت                         | %100         | %100   | العقارات         |
| شركة الحلول العقارية ش.م.ك.م<br>وشركاتها التابعة            | الكويت                         | %70          | %70    | العقارات         |
| شركة المصالح جلف ليمتد وشركاتها<br>التابعة                  | الإمارات<br>العربية<br>المتحدة | %100         | %100   | العقارات         |
| شركة بوليغون للخدمات العقارية ش.م.ك.م<br>وشركاتها التابعة   | الكويت                         | %100         | %100   | العقارات         |
| شركة شواطئ العرب العقارية للتنمية<br>المحدودة               | السودان                        | %73.48       | %73.48 | العقارات         |
| شركة سكاى ليس العقارية ذ.م.م.                               | الكويت                         | -            | %100   | العقارات         |

يلخص الجدول التالي المعلومات المتعلقة بكل شركة من الشركات التابعة للمجموعة والتي بها حصص غير مسيطرة جوهرية قبل أي استبعادات بين شركات المجموعة:

| شركة<br>صيفي<br>كراون ش.م.ل | شركة شواطئ<br>العرب العقارية<br>للتنمية المحدودة | نسبة الحصص غير المسيطرة                |
|-----------------------------|--|--|
| %25                         | %26.52   |  |
| دينار كويتي                 | دينار كويتي                                      |  |
| 2,263,612                   | 12,135,988                                       | 2018                                   |
| (5,717,156)                 | (856,675)  | الموجودات                              |
| (3,453,544)                 | 11,279,313                                       | المطلوبات                              |
| (863,386)                   | 2,991,274  | صافي حقوق الملكية                      |
| 1,532,325                   | -  | القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة     |
| (1,938,103)                 | (11,252)   | الإيرادات                              |
| (405,778)                   | (11,252)   | المصروفات                              |
| (101,445)                   | (2,984)  | إجمالي الخسارة الشاملة                 |
|                             |  | الخسارة الموزعة على الحصص غير المسيطرة |

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

| شركة<br>صيفي<br>كراون ش.م.ل<br>%25<br>دينار كويتي | شركة شواطئ العرب<br>العقارية للتنمية<br>المحدودة<br>%26.52<br>دينار كويتي | نسبة الحصص غير المسيطرة                |
|---|---|--|
|   |   | 2017                                   |
|   |   | الموجودات                              |
| 3,795,372   | 12,197,343  | المطلوبات                              |
| (6,244,761)                                       | (851,231)   | صافي حقوق الملكية                      |
| (2,449,389)                                       | 11,346,112  | القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة     |
| (612,347)   | 3,008,989   | إيرادات                                |
| 11,006,083  | -   | مصروفات                                |
| (11,604,710)                                      | (3,969)   | إجمالي الخسارة الشاملة                 |
| (598,627)   | (3,969)   | الخسارة الموزعة على الحصص غير المسيطرة |
| (149,657)   | (1,052)   |  |

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة المعلومات المالية لشركة "Gemxija Crown Limited" (شركة تابعة مملوكة بنسبة 57.5% لشركة بوليغون للخدمات العقارية ش.م.ك.م وشركاتها التابعة) والتي تعمل في مالطا، وشركة المصالح جلف ليمتد والتي تعمل في الإمارات وشركاتها التابعة وهما شركتان تابعتان لمملوكتان لشركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع بنسبة 57.5% و 100% على التوالي. تم تجميع المعلومات المالية للشركات التابعة استناداً إلى حسابات الإدارة غير المدققة التي أعدتها إدارة الشركات التابعة. كما في 31 ديسمبر 2018، بلغ إجمالي الموجودات والمطلوبات 18,797,387 دينار كويتي ومبلغ 16,980,979 دينار كويتي على التوالي (2017: 18,084,967 دينار كويتي و 15,870,453 دينار كويتي لكل من إجمالي الموجودات والمطلوبات على التوالي) وبلغ إجمالي المصروفات 1,787,436 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (2017: 316,774 دينار كويتي).

يتم الاحتفاظ بحصص الملكية في بعض الشركات التابعة من قبل الشركات الشقيقة للشركة باعتبارهم معينين، نيابة عن المجموعة ولصالحها و يوجد كتب تنازل لصالح المجموعة.

في 15 مايو 2018، تم إخطار الشركة من قبل وزارة العدل بإعلان الحجز على أصول الشركة، وذلك بموجب محضر حجز تنفيذي بطلب من أحد البنوك المحلية ("الدائن")، وتم بيع أوراق مالية (مدرجة وغير مدرجة) مملوكة للشركة بتاريخ 19 سبتمبر 2018 لصالح حساب وزارة العدل - إدارة التنفيذ على النحو التالي:

- شركة التعمير للإستثمار العقارى ش.م.ك (عامة) - 109,295,114 سهم.
- شركة المصالح العقارية ش.م.ك (عامة) - 3,057,447 سهم.
- شركة رام ثرى العقارية ش.م.ك (مقفلة) - 20,000 سهم.
- شركة بوليغون للخدمات العقارية ش.م.ك (مقفلة) - 76,000 سهم.
- شركة نادى الكورنيش البحري ش.م.ك (مقفلة) - 75,000 سهم.
- شركة الدائرة الأهلية للتنظيف ش.م.ك (مقفلة) - 4,350,000 سهم.

نتيجة لعمليات البيع أعلاه انخفضت حصة الشركة في شركة التعمير للإستثمار العقارى ش.م.ك (عامة)، شركة تابعة الي 5.96% و عليه لم يتم تجميعها في البيانات المالية المجمعة.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وفقاً لقرار مجلس الإدارة المؤرخ في 6 مايو 2019، كما تخضع هذه البيانات المالية لموافقة لمساهمين خلال الجمعية العامة السنوية القادمة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2. مبدأ الاستمرارية

تكبدت المجموعة صافي خسارة بلغت 3,148,492 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (2017: 3,450,295 دينار كويتي)، وكما في ذلك التاريخ، فإن المطلوبات المتداولة لدى المجموعة تجاوزت موجوداتها المتداولة بمبلغ 14,483,904 دينار كويتي (2017: 19,954,321 دينار كويتي)، وكما في ذلك التاريخ، بلغت الخسائر المتراكمة لدى المجموعة 17,308,383 دينار كويتي (2017: 15,676,962 دينار كويتي).

طبقاً للمادة رقم (271) من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته اللاحقة: "إذا بلغت خسائر شركة المساهمة ثلاثة أرباع رأس المال المدفوع وجب على أعضاء مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة غير العادية للنظر في استمرار الشركة أو حلها قبل الأجل المعين في عقدها، أو اتخاذ غير ذلك من التدابير المناسبة".

فإذا لم يتم مجلس الإدارة بدعوة الجمعية العامة غير العادية أو تعذر إصدار قرار في الموضوع، جاز للوزارة ولكل ذي مصلحة أن يطلب من المحكمة المختصة حل الشركة".

يشير هذا الأمر إلى وجود حالة من عدم التأكد المادي والذي قد يضيف قدر كبير من الشك حول قدرة المجموعة على الاستمرارية.

تقوم إدارة المجموعة بتقييم عدة استراتيجيات أخرى لتحسين الأداء التشغيلي والمركز المالي وكفاية الموارد المالية للمجموعة ولديها اعتقاد راسخ بقدرة المجموعة على الاستمرارية.

تعتمد قدرة المجموعة على الاستمرارية في أعمالها على تحقيقها لتدفقات نقدية كافية من عملياتها المستقبلية ودعم مالي مستمر من قبل المساهمين. إن خطط الإدارة للتعامل مع هذه الأحداث أو الظروف تتضمن (ولكن ليس على سبيل الحصر) ما يلي:

- عمليات إعادة هيكلة لبعض الأنشطة من أجل زيادة الفعالية كما يلي:
  - استخدام الاحتياطي المتاحة لإطفاء الخسائر.
  - ارتفاع الدخل العقاري بنسبة 20% في عام 2018 وستواصل الشركة الرقابة على نفقاتها وستواصل تنفيذ استراتيجية التخارج من جميع الشركات الشقيقة الأجنبية.
  - في عام 2019، ستقوم المجموعة بالتخارج من مشروعها في مالطا مع القرض المرتبط به (المتعثر) والذي تسبب في تجاوز المطلوبات المتداولة للموجودات المتداولة.

بناءً عليه، فإن الإدارة على ثقة بأن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في التشغيل في المستقبل المنظور، وبالتالي تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

وفيما لو لم يتم استخدام مبدأ الاستمرارية، لكانت هناك تعديلات تتعلق باسترداد مبالغ الموجودات المسجلة، أو تتعلق بمبالغ المطلوبات لتعكس حاجة المجموعة لبيع موجوداتها وسداد التزاماتها وذلك بخلاف السياق الاعتيادي الأعمال، وبمبالغ تختلف عن تلك المدرجة في البيانات المالية المجمعة

3. أساس الإعداد

أ) بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة والقرار الوزاري رقم 18 لسنة 1990.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

(ب) أسس القياس

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية أو التكلفة المطفأة باستثناء الاستثمارات في الأسهم والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والتي يتم إدراجها بالقيمة العادلة.

(ج) عملة التعامل والعرض

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي، وهي عملة التعامل للشركة.

(د) استخدام الأحكام والتقديرات

عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة تقوم الإدارة باتخاذ أحكام وتقديرات وافترضاات، والتي قد تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الامنية بصفة مستمرة. ويتم إدراج التغييرات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات وفي أي فترات مقبلة تتأثر بها.

(i) الأحكام

إن المعلومات حول الأحكام والتقديرات المستخدمة عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها أبلغ الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة مبينة في الإيضاحات التالية:

تصنيف الأدوات المالية

يتعين على الشركة الالتزام بالمعيار الدولي للتقارير المالية 9 بخصوص تصنيف الأدوات المالية ما لم تكن الإدارة قد قررت أن تصنف بصورة غير قابلة للإلغاء تصنيف الأداة المالية لتقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا استوفت متطلبات قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وعند القيام بذلك، تقوم الشركة باستبعاد أو تخفض بشكل كبير عدم المطابقة المحاسبية التي يمكن أن تنشأ بخلاف ذلك.

(ii) الافتراضات وعدم التأكد من التقديرات

إن المعلومات حول الافتراضات وعدم التأكد من التقديرات والتي لها مخاطر كبيرة بما يؤدي إلى تعديل جوهري في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 تتضمن:

- اختبار الانخفاض في القيمة: الافتراضات الأساسية التي تقوم عليها المبالغ القابلة للاسترداد، بما في ذلك المبالغ القابلة للاسترداد.
- تحقق المخصصات وقياسها: الافتراضات الأساسية حول احتمالية وحجم تدفق الموارد.

قياس القيم العادلة

يوجد عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات للمجموعة يتطلب قياس القيمة العادلة، لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

لدى المجموعة إطار عمل الرقابة مطبق فيما يتعلق بقياس القيمة العادلة. وذلك يشمل فريق يتولى المسؤولية الشاملة عن الإشراف على جميع القياسات القيمة العادلة الهامة، بما في ذلك المستوى 3 القيمة العادلة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

تقوم الإدارة بمراجعة دورية للمدخلات الهامة غير القابلة للقياس وتعديلات التقييم. في حال تم استخدام المعلومات من طرف آخر، مثل عرض سعر الوسيط أو تسعير الخدمات، وذلك لقياس القيمة العادلة، عندئذ على الإدارة القيام بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من أطراف أخرى لتدعيم الاستنتاج بأن تلك التقييمات تستوفي متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، بما في ذلك مستوى تسلسل القيمة العادلة التي ينبغي أن تصنف فيه تلك التقييمات.

عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام معين، تستخدم المجموعة قدر الإمكان بيانات السوق التي يمكن قياسها. يتم تصنيف القيمة العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على أساس المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

• **المستوى الأول:** الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المطابقة.

• **المستوى الثاني:** مدخلات تختلف عن الأسعار المعلنة ضمن المستوى الأول التي يمكن قياسها للموجودات والمطلوبات إما بطريقة مباشرة (مثال: الأسعار) أو بطريقة غير مباشرة (مثال: مشتقة من الأسعار).

• **المستوى الثالث:** مدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تعتمد على بيانات الأسواق التي يمكن قياسها (مدخلات غير قابلة للقياس).

في حال أمكن تصنيف المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام معين في مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، عندئذ يتم تصنيف قياس القيمة العادلة ككل في نفس مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة وفقاً لأدنى مستوى للمدخلات التي تكون ذات أهمية بالنسبة للقياس ككل.

تتعرف المجموعة بالتحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية الفترة المحاسبية التي يحدث خلالها التغيير.

يعرض الجدول التالي الأدوات المالية للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة:

| 31 ديسمبر 2018   |           |           |
|--|-----------|-----------|
| المستوى 1  | المستوى 3 | الإجمالي  |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |           |           |
| 347,338  | -         | 347,338   |
| -  | 490,307   | 490,307   |
| -  | 3         | 3         |
| 347,338  | 490,310   | 837,648   |
| الإجمالي   |           |           |
| 31 ديسمبر 2017   |           |           |
| المستوى 1  | المستوى 3 | الإجمالي  |
| موجودات مالية متاحة للبيع                                |           |           |
| -  | 492,409   | 492,409   |
| -  | 26,891    | 26,891    |
| -  | 519,300   | 519,300   |
| الإجمالي   |           |           |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسارة |           |           |
| 1,307,999  | -         | 1,307,999 |
| 1,307,999  | -         | 1,307,999 |
| الإجمالي   |           |           |

(هـ) التغييرات في السياسات المحاسبية

قامت المجموعة مبدئياً بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 اعتباراً من 1 يناير 2018. هناك عدد من المعايير الجديدة الأخرى والتعديلات على المعايير الحالية التي تسري أيضاً اعتباراً من 1 يناير 2018 لكن ليس لها تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

ونظراً لطرق الانتقال التي اختارتها المجموعة في تطبيق هذه المعايير، لم يتم تعديل الأرقام المقارنة الواردة في هذه البيانات المالية المجمعة لتعكس متطلبات المعايير الجديدة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الصيغة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية في يوليو 2014 والذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس وكافة الإصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يجمع المعيار الدولي للتقارير المالية 9 كافة الجوانب الثلاثة لمشروع المحاسبة عن الأدوات المالية وهي التصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة التحوط. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر.

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية

يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ثلاث فئات تصنيف رئيسية للموجودات المالية: يتم قياسها بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يستند تصنيف الموجودات المالية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 بشكل عام إلى نموذج الأعمال الذي تتم وفقاً له إدارة الموجودات المالية وتتميز به التدفقات النقدية التعاقدية. إن المعيار الدولي للتقارير المالية يلغي الفئات السابقة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وهي المحفوظ بها حتى الاستحقاق، والقروض والأرصدة المدينة، والمتاحة للبيع. وطبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 9، لا يمكن فصل مشتقات العقود التي يكون فيها المضيف هو أصل مالي في نطاق المعيار. بدلاً من ذلك، يتم تقييم الأداة المالية بالكامل فيما يخص التصنيف.

يحتفظ المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى حد كبير بالمتطلبات الحالية الواردة في معيار المحاسبة الدولي 39، فيما يخص تصنيف وقياس المطلوبات المالية. لم يكن لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تأثير كبير على السياسات المحاسبية للمجموعة ذات الصلة بالمطلوبات المالية والأدوات المالية المشتقة.

يوضح الجدول التالي والإيضاحات المرفقة به أدناه فئات القياس الأصلية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات القياس الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لكل فئة من الموجودات المالية لدى المجموعة كما في 1 يناير 2018.

إن أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على القيمة الدفترية للموجودات المالية في 1 يناير 2018 يرتبط فقط بمتطلبات انخفاض القيمة الجديدة.

| الموجودات المالية                | التصنيف الأصلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 | التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 | القيمة الدفترية الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 | القيمة الدفترية الأصلية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 |
|----------------------------------|--|--|---|---|
| استثمارات في الأسهم              | متاحة للبيع                                    | بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر             | 683,199   | 519,300   |
| مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى | قروض ومدينون                                   | بالتكلفة المطفأة                                       | 4,004,155   | 4,605,351   |
|                                  |  |  | <u>4,687,354</u>  | <u>5,124,651</u>  |

الأثر على بيان المركز المالي المجموع في 1 يناير 2018

يلخص الجدول التالي أثر الانتقال إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على الرصيد الافتتاحي لاحتياطي التغيرات في القيمة العادلة والخسائر المتراكمة:

| القيمة الدفترية<br>طبقاً للمعيار<br>الدولي للتقارير<br>المالية 9 في 1<br>يناير 2018<br>دينار كويتي  | إعادة القياس<br>دينار كويتي | إعادة التصنيف<br>دينار كويتي | القيمة الدفترية<br>طبقاً لمعيار<br>المحاسبة الدولي<br>39 في 31<br>ديسمبر 2017<br>دينار كويتي |   |
|---|-----------------------------|------------------------------|--|---|
| <b>الموجودات المالية</b>  |                             |                              |  |   |
| <b>بالتكلفة المطفأة:</b>  |                             |                              |  |   |
| 4,004,155   | (601,196)                   | -                            | 4,605,351  | مدنيون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى  |
| 4,004,155   | (601,196)                   | -                            | 4,605,351  | إجمالي التكلفة المطفأة  |
| <b>بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل<br/>الأخر - الاستثمار في الأسهم</b>   |                             |                              |  |   |
| -   | -                           | (519,300)                    | 519,300  | المدور: متاحة للبيع   |
| 683,199   | 163,899                     | 519,300                      | -  | المرحل: استثمارات في الأسهم بالقيمة<br>العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر |
| 683,199   | 163,899                     | -                            | 519,300  | إجمالي القيمة العادلة من خلال الدخل<br>الشامل الأخر                       |
| <b>حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين:<br/>احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات في<br/>الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل<br/>الشامل الأخر:</b> |                             |                              |  |   |
| 112,240   | 163,899                     | (57,009)                     | 5,350  | الخسائر المتراكمة كما في 1 يناير 2018                                     |
| (16,075,440)  | (455,487)                   | 57,009                       | (15,676,962)   |   |
| (15,963,200)  | (291,588)                   | -                            | (15,671,612)   |   |
| <b>حقوق الملكية العائدة إلى الحصص غير<br/>المسيطرة:</b>   |                             |                              |  |   |
| 5,119,493   | (145,709)                   | -                            | 5,265,202  | حصص غير مسيطرة  |

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسارة المتكبدة" في معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "خسارة الائتمان المتوقعة". يسري نموذج الانخفاض في القيمة الجديدة على الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة، ولكن لا تسري على الاستثمارات في أدوات الملكية. وطبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم الاعتراف بخسائر الائتمان في وقت مبكر عن الاعتراف به بموجب معيار المحاسبة الدولي 39.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالنسبة للموجودات التي تدرج ضمن نطاق نموذج انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يكون من المتوقع بصفة عامة أن ترتفع خسائر الانخفاض في القيمة وتصبح أكثر تقلباً. خلصت المجموعة إلى أن تطبيق متطلبات انخفاض القيمة المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما في 1 يناير 2018 ينتج عنه مخصص إضافي لانخفاض القيمة كما يلي:

| دينار كويتي |  |
|-------------|--|
| 1,241,603   | مخصص الخسارة في 31 ديسمبر 2017 طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39       |
| 21,679      | مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 11)     |
| 580,471     | مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين (إيضاح 11)           |
| (954)       | رد انخفاض قيمة خسائر الائتمان المتوقعة لمديني الإيجارات (إيضاح 11)   |
| 1,842,799   | مخصص الخسارة في 1 يناير 2018 طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 |

الانتقال

تم تطبيق التغييرات في السياسات المحاسبية والنتيجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 بطريقة الأثر الرجعي بدون تعديل فترة المقارنة. وتم تسجيل الفروق في القيم المدرجة بالدفاتر للموجودات المالية والنتيجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ضمن الخسائر المتراكمة واحتياطي القيمة العادلة كما في 1 يناير 2018. وبالتالي، لا تعكس المعلومات المعروضة لسنة 2017 متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وبذلك هي ليست قابلة للمقارنة بالمعلومات المعروضة لسنة 2017 طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

تم إجراء عمليات التقييم التالية على أساس المعلومات والظروف القائمة في تاريخ التطبيق المبدئي.

- تحديد نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصل المالي من خلاله.

- التصنيف وإلغاء التصنيفات السابقة لبعض الموجودات المالية والمطلوبات المالية كمقاسة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

- تصنيف بعض الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها لغرض المتاجرة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

اختارت المجموعة التطبيق بأثر رجعي بدون تغيير في البيانات المالية المجمعة المقارنة التي تم عرضها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات من العقود المبرمة من العملاء

يضع المعيار الدولي للتقارير المالية 15 منهجية شاملة لتحديد ما إذا كان تم تحقق الإيرادات أم لا ومقدارها وتوقيتها. وقد حل المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 18 "الإيرادات" ومعيار المحاسبة الدولي 11 "عقود الإنشاءات" والتفسيرات ذات الصلة. طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يحصل العميل على السيطرة على البضائع أو الخدمات. إن تحديد توقيت نقل السيطرة - في وقت معين أو على مدار الوقت - يتطلب اتخاذ أحكام.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 باستخدام طريقة الأثر التراكمي، مع الاعتراف بتأثير تطبيق هذا المعيار مبدئياً في تاريخ التطبيق المبدئي من 1 يناير 2018. ونتيجة لذلك، لم يتم تعديل المعلومات المعروضة لعام 2017 - أي أنه تم عرضها كما تم إدراجها سابقاً، بموجب معيار المحاسبة الدولي 18 ومعيار المحاسبة الدولي 11 والتفسيرات ذات الصلة.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

عند تطبيق هذه الإرشادات، قامت المجموعة بتقييم ما لديها من عقود قائمة مع العملاء بتاريخ 1 يناير 2018 وتوصلت إلى أن أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 ليس جوهرياً على بياناتها المالية المجمعة ككل. ونتيجة لذلك، لم يكن من المطلوب إجراء تعديل تراكمي على رصيد الخسائر التراكمية الافتتاحية للمجموعة.

فيما يلي بعض التحسينات والتعديلات الطفيفة الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية والتي يسري مفعولها على الفترات المحاسبية السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2018:

- التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2014 - 2016 - معايير مختلفة؛
- مبادرة الإفصاح (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7).

لم يكن لتلك التحسينات والتعديلات أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

(و) المعايير الصادرة ولكن لم يسري مفعولها بعد

هناك عدد من المعايير الجديدة التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019، مع السماح بالتطبيق المبكر، ولكن لم تطبق المجموعة المعايير الجديدة أو المعدلة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

ومن بين هذه المعايير التي لم يسري مفعولها بعد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 والذي من المتوقع أن يكون له تأثير جوهري على البيانات المالية للمجموعة في فترة التطبيق المبدئي.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود التأجير

يتعين على المجموعة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير اعتباراً من 1 يناير 2019. قامت المجموعة بتقييم التأثير التقديري للتطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 على بياناتها المالية المجمعة، كما هو موضح أدناه.

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 16 نموذجاً فردياً مسجلاً ضمن الميزانية العمومية لدى المستأجرين. يقوم المستأجر بتسجيل الأصل الذي ينطوي على حق استخدام والذي يُمثل حق المستأجر في استخدام الأصل المتضمن ومطلوبات التأجير التي تمثل الالتزام بسداد دفعات التأجير. هناك إعفاءات من التسجيل لعقود التأجير قصيرة الأجل وعقود التأجير ذات القيمة المنخفضة. تظل محاسبة المؤجر مشابهة للمعيار الحالي - أي أن المؤجر يستمر في تصنيف عقود التأجير كعقود تأجير تمويلي وتشغيلي.

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 التعليمات الحالية لعقود التأجير بما فيها معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كانت الترتيبات تحتوي على عقود تأجير وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15 عقود التأجير التشغيلي - الحوافز وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27 تقييم وجود المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد التأجير.

*i. عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المستأجر*

سوف تعترف المجموعة بالموجودات والمطلوبات الجديدة الناتجة عن عقود التأجير التشغيلي. سوف تتغير طبيعة المصروفات المتعلقة بعقود التأجير، نظراً لأن المجموعة سوف تعترف بمصروف استهلاك للموجودات التي تنطوي على حق استخدام، ومصاريف فوائد على مطلوبات عقد التأجير.

اعترفت المجموعة سابقاً بمصروفات عقود التأجير التشغيلي على أساس طريقة القسط الثابت على مدار مدة عقد التأجير، واعترفت بالموجودات والمطلوبات فقط بقدر وجود فرق زمني بين الدفعات الفعلية لعقود التأجير والمصروفات المعترف بها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

إضافة إلى ذلك، لن تعترف المجموعة مجدداً بمخصصات لعقود التأجير التشغيلي التي حددتها المجموعة على أنها عقود ذات شروط مُحجفة. وبدلاً من ذلك، سوف تُدرج المجموعة الدفعات المستحقة بموجب عقود التأجير ضمن التزام عقود التأجير الخاصة بها .

ليس من المتوقع أن يكون لعقود التأجير التمويلي الخاصة بالمجموعة أي تأثير جوهري .

ii. عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر

سوف تقوم المجموعة بإعادة تقييم تصنيف عقود التأجير من الباطن التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر .

من غير المتوقع أن يكون هناك تأثير كبير بالنسبة لعقود التأجير الأخرى التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر .

iii. الانتقال

تنوي المجموعة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بشكل مبدئي بتاريخ 1 يناير 2019، باستخدام طريقة الأثر الرجعي المعدل. وبالتالي، سوف يتم الاعتراف بالأثر التراكمي لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 كتعديل على الرصيد الافتتاحي للخسائر المتراكمة في 1 يناير 2019، بدون تعديل المعلومات المقارنة.

تخطط المجموعة لتطبيق الوسائل العملية للإبقاء على تعريف عقد التأجير عند الانتقال، وهذا يعني أنها سوف تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على كافة العقود المبرمة قبل 1 يناير 2019 والمحددة كعقود تأجير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4.

معايير أخرى

ليس من المتوقع أن يكون للمعايير والتفسيرات المعدلة التالية أي تأثير جوهري على البيانات المالية للمجموعة :

- التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015 – 2017 – معايير مختلفة .
- تعديلات على الإشارات إلى إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقارير المالية .

4. السياسات المحاسبية الهامة

قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية المبينة أدناه بشكل مستمر لجميع الفترات المعروضة في هذه البيانات المالية المجمعة، باستثناء ما هو مبين في إيضاح 3 (هـ).

أ) أسس التجميع

i. دمج الأعمال

تقوم المجموعة بالمحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الشراء عندما تنتقل السيطرة إلى المجموعة. يتم قياس المقابل المحول في عملية الاستحواذ بالقيمة العادلة، كما في صافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها.

يتم اختبار أي شهرة تنشأ سنوياً بغرض الانخفاض في القيمة. يتم إثبات أي أرباح عند شراء الصفقة في الأرباح أو الخسائر مباشرة. يتم تسجيل تكاليف المعاملات كمصروفات عند تكبدها، إلا إذا كانت تتعلق بإصدار الديون أو الأسهم.

لا يشمل مقابل الشراء المحول المبالغ المتعلقة بتسوية العلاقات القائمة قبل الشراء. يتم إدراج هذه المبالغ بصفة عامة في الأرباح أو الخسائر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

يتم قياس أي مبلغ شراء مستحق محتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الشراء. إذا تم تصنيف مبلغ الشراء المحتمل كحقوق ملكية، ثم لا يتم إعادة قياسه ويتم المحاسبة عن التسوية ضمن حقوق الملكية. بخلاف ذلك، يتم إثبات التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل في الأرباح أو الخسائر.

عندما يتم إنجاز دمج للأعمال على مراحل، فإن حصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها المجموعة سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء (تاريخ سيطرة المجموعة) ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة، إن وجدت، في بيان الأرباح أو الخسائر. المبالغ الناتجة من حصص في الشركة المشتراة قبل تاريخ الشراء والتي تم في السابق الاعتراف بها في بيان الدخل الشامل الآخر يتم إعادة تصنيفها في الأرباح أو الخسائر وذلك في حالة أن معاملتها على هذا النحو ستكون مناسبة إذا تم استبعاد تلك الحصة.

في حالة عدم الانتهاء من المحاسبة المبدئية لعملية دمج الأعمال في نهاية فترة التقارير المالية التي تمت فيها عملية الدمج، تقوم المجموعة بعرض المبالغ المحتملة للبيود التي لم تنتهي المحاسبة عنها. يتم تعديل هذه المبالغ المحتملة خلال فترة القياس، أو يتم الاعتراف بالموجودات أو المطلوبات الإضافية لتعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها عن الحقائق والظروف التي كانت قائمة في تاريخ الشراء والتي كانت لتؤثر على المبالغ المعترف بها، في حال معرفتها في ذلك التاريخ.

فترة القياس هي الفترة من تاريخ الشراء حتى تاريخ حصول المجموعة على معلومات كاملة عن الحقائق والظروف التي كانت قائمة في تاريخ الشراء وتخضع لمدة أقصاها سنة واحدة.

*ii. الحصص غير المسيطرة*

يتم تحديد الحصص غير المسيطرة بشكل منفصل من حقوق ملكية المجموعة فيها. على أساس كل معاملة شراء على حدة، يمكن قياس الحقوق غير المسيطرة مبدئياً إما بالقيمة العادلة أو بحصتها التناسبية في القيمة العادلة لصادفي الموجودات المحددة للشركة المشتراة عليها. بعد الشراء، تمثل القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة في قيمة تلك الحصص عند الاعتراف المبدئي مضافاً إليها نصيب الحصص غير المسيطرة من التغييرات اللاحقة في حقوق الملكية. إن الخسائر في الشركة التابعة تعود إلى الحصص غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى وجود عجز في رصيد الحقوق غير المسيطرة.

يتم المحاسبة عن التغييرات في حصة المجموعة في شركة تابعة والتي لا ينتج عنها فقدان السيطرة كمعاملات حقوق ملكية. إن أي فروق بين المبلغ الذي يتم تعديل الحصص غير المسيطرة وفقاً له ليعكس التغييرات في الحصص ذات الصلة في الشركة التابعة والقيمة العادلة للمقابل المدفوع أو المستلم يتم إدراجها مباشرة في حقوق الملكية وتعود على مساهمي الشركة.

*iii. الشركات التابعة*

الشركات التابعة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة سيطرة عليها. تسيطر المجموعة على شركة معينة عندما تتعرض أو يترتب لها حقوق في العوائد المتغيرة من مشاركتها مع تلك الشركة ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على الشركة.

يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة، من تاريخ بدء السيطرة وحتى تاريخ انتهاء السيطرة.

*iv. فقدان السيطرة*

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة معينة، تقوم المجموعة باستبعاد موجودات ومطلوبات الشركة التابعة وأي حصص غير مسيطرة والمكونات الأخرى لحقوق الملكية المتعلقة بالشركة التابعة. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن فقدان السيطرة في الأرباح أو الخسائر. إن أي حصة محتفظ بها في الشركة التابعة السابقة يتم قياسها بالقيمة العادلة عند فقدان السيطرة.

v. استثمار في شركات زميلة

الشركات زميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير هام عليها ولكن لا تسيطر على سياساتها المالية والتشغيلية. إن الاعتبارات المتخذة في تحديد التأثير الهام تكون مماثلة للاعتبارات اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية ويتم إثباتها مبدئياً بالتكلفة والتي تتضمن تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار في شركات زميلة لإثبات التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الاستثمار في شركات زميلة منذ تاريخ الشراء. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالاستثمار في شركات زميلة في القيمة الدفترية للاستثمار.

يظهر بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج الاستثمار في شركة زميلة. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر لهذه الشركات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يكون هناك تغيير تم إثباته بشكل مباشر في حقوق الملكية للاستثمار في شركة زميلة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي تغييرات - عند الاقتضاء - في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

عندما تتجاوز حصة المجموعة في الخسائر حصتها في الاستثمار في شركة زميلة، يتم تخفيض القيمة الدفترية لهذه الحصة بما في ذلك أي حصص طويلة الأجل تشكل جزء منها إلى لا شيء ويتوقف تسجيل الخسائر الأخرى باستثناء ما تتكبدته المجموعة من التزامات أو مدفوعات نيابة عن الشركة المستثمر بها.

عند فقدان التأثير الهام على الاستثمار في شركات زميلة، تقوم الشركة بقياس وإثبات استثماراتها المتبقية بالقيمة العادلة لها. ويتم تسجيل أي فرق بين القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة عند فقدان التأثير الهام والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمحصل من البيع في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

إن السياسات المحاسبية للاستثمار في شركات زميلة تتماشى مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

vi. معاملات مستبعدة عند التجميع

يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة وأي إيرادات ومصروفات غير محققة ناتجة من المعاملات بين شركات المجموعة. يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة عن المعاملات مع شركات زميلة مقابل الاستثمار إلى الحد الذي لا تتجاوز معه حصة المجموعة في الشركة المستثمر بها. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس طريقة الأرباح غير المحققة ولكن يتوقف الاستبعاد في حالة عدم وجود دليل على انخفاض القيمة.

(ب) العملات الأجنبية

المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى عملات التعامل لشركات المجموعة حسب أسعار الصرف في تواريخ المعاملات.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى عملة التعامل حسب سعر الصرف في تاريخ بيان المركز المالي. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة إلى عملة التعامل باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد القيمة العادلة. لا يتم ترجمة البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها استناداً إلى التكلفة التاريخية. يتم إدراج فروق صرف العملات الأجنبية عموماً في الأرباح أو الخسائر.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

العمليات الأجنبية

يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية، بما في ذلك الشهرة وتسويات القيمة العادلة الناشئة عند الاستحواذ، إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ بيان المركز المالي. كما يتم تحويل إيرادات ومصاريف العمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف في تواريخ المعاملات.

يتم إثبات فروق العملات الأجنبية في الدخل الشامل الآخر، ويتم عرضها في احتياطي ترجمة العملة الأجنبية إلا إلى الحد الذي يتم به توزيع فرق ترجمة العملات على الحصص غير المسيطرة.

عندما يتم استبعاد عملية أجنبية بكاملها أو جزء منها بحيث يتم فقدان تلك السيطرة أو التأثير الهام أو السيطرة المشتركة، فإن المبلغ المتراكم في احتياطي ترجمة العملة الأجنبية المتعلق بتلك العملية الأجنبية يتم إعادة تصنيفه إلى الأرباح أو الخسائر كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد. في حال قامت المجموعة باستبعاد جزء من حصتها في شركة تابعة مع الاحتفاظ بالسيطرة، فإن النسبة ذات الصلة من الحصص المتراكمة يتم إعادة توزيعها على الحصص غير المسيطرة. عندما تقوم المجموعة باستبعاد جزء فقط من شركة زميلة أو مشروع مشترك مع الاحتفاظ بالتأثير الهام أو السيطرة المشتركة، فإن النسبة ذات الصلة من المبلغ المتراكم يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر.

ج) ممتلكات ومعدات

i. التحقق والقياس

يتم قياس الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة (إيضاح 4 (س)). في حال وجود أعمار إنتاجية مختلفة لأجزاء جوهرية من بنود الممتلكات والمعدات، فإنه يتم المحاسبة عنها كبنود مستقلة من الممتلكات والمعدات.

تتضمن التكلفة المصروفات التي تتعلق مباشرة بحيازة الأصل.

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر من بيع أي بند من بنود الممتلكات والمعدات بمقارنة المتحصلات من عملية البيع مع القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات، ويتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

ii. التكاليف اللاحقة

تتم رسملة التكاليف اللاحقة فقط عندما يكون من المحتمل أن المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالنفقات سوف تتدفق إلى المجموعة.

تمثل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ المبالغ المتكبدة لغرض بناء أو شراء ممتلكات ومعدات حتى يتم تجهيزها لاستخدامها في عمليات التشغيل، حيث يتم في ذلك الوقت نقلها إلى الممتلكات والمعدات.

iii. الاستهلاك

يتم احتساب الاستهلاك لشطب تكلفة بنود الممتلكات والمعدات ناقصاً القيم المتبقية التقديرية لها باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها، ويتم إثباته عموماً في الأرباح أو الخسائر.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات للفترات الحالية وفترات المقارنة:

السنوات

40 - 20  
5 - 3  
5 - 3  
5 - 3  
5 - 3

مباني  
أثاث وتركيبات  
أدوات ومعدات  
سيارات  
ديكورات

تتم مراجعة طرق الاستهلاك، والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية بتاريخ كل بيان مالي وتعديلها إذا لزم الأمر.

(د) عقارات استثمارية

إن العقار المحتفظ به لجني عائدات من تأجيره على المدى الطويل أو لإضافته إلى رأس المال أو لكليهما والذي يكون غير مأهول من قبل الشركات في المجموعة المجمعة يتم تصنيفه كعقار استثماري.

ويشمل العقار الاستثماري أيضاً العقارات التي يتم تشييدها أو تطويرها لاستخدامها مستقبلاً كعقارات استثمارية.

يتم قياس العقار الاستثماري مبدئياً بتكلفته، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات العلاقة وتكاليف الاقتراض حيثما أمكن.

بعد الاعتراف المبدئي، تتم إعادة قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. ولا يتم تحميل استهلاك على الأرض التي شُيدت عليها عقارات استثمارية. ويتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية للمباني ضمن نطاق 20-40 سنة.

لا تتم إضافة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل إلا عندما يكون من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بشكلٍ موثوق. يتم إدراج كافة تكاليف عمليات التصليح والصيانة الأخرى كمصروف عند تكبدها. عندما يتم استبدال أي جزء من الاستثمار العقاري، يتم إيقاف الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء الاعتراف بالاستثمارات العقارية عند استبعادها أو عندما يتم سحبها نهائياً من الاستخدام بحيث يكون من غير المتوقع تحقيق فوائد اقتصادية مستقبلية من بيعها. إن الأرباح أو الخسائر التي تنشأ عن سحب الاستثمارات العقارية أو بيعها يتم احتسابها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

لا تجرى التحويلات إلى فئة العقارات الاستثمارية إلا في حالة واحدة فقط وهي أن يكون هناك تغيير في الاستخدام يثبتته توقف شغل المالك للعقار أو تأجيره لطرف آخر من خلال اتفاقية إيجار تشغيلي. كما لا تجرى التحويلات من فئة العقارات الاستثمارية إلا في حالة واحدة فقط وهي أن يكون هناك تغيير في الاستخدام يثبتته شغل المالك للعقار أو الشروع في تطويره من أجل بيعه.

(هـ) أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير

يتم قياس الأراضي والعقارات المحتفظ بها للتطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل، بما في ذلك تكاليف الاقتراض حيثما يقتضي الأمر.

(و) موجودات أخرى

حق الانتفاع

يتم بيان حق الانتفاع بالتكلفة ناقصاً الإطفاء وخسائر انخفاض القيمة (إيضاح 4 (س))، إن وجدت. ويُحتسب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة بفترة 13 سنة.

الامتياز

يوجد للامتياز عمر إنتاجي محدد ويسجل بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة (إيضاح 4 (س))، إن وجدت. ويتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع تكلفة الامتياز على مدار الأعمار الإنتاجية المقدرة بفترة 20 سنة.

القفلية

إن القفلية لها أعمار إنتاجية محددة وهي مسجلة بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة (إيضاح 4 (س))، إن وجدت. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع تكلفة القفلية على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة بفترة 7 سنوات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

(ز) الشهرة

تقاس الشهرة التي تنشأ عند الاستحواذ على شركات تابعة بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة (إيضاح 4 (س)).

(ح) المخزون

يتم قياس المخزون بالتكلفة وصافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. صافي القيمة الممكن تحقيقها هي سعر البيع المقدر في أوقات النشاط العادي، ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة ومصاريف البيع.

يتم تحديد تكلفة المخزون بطريقة المتوسط المرجح ويتضمن كل المصاريف المتكبدة لوضع المخزون في حالته ومكانه الحاليين.

(ط) الأدوات المالية

i. الاعتراف والقياس المبدئي

يتم الاعتراف مبدئياً بالمدينين التجاريين في تاريخ إنشائها. ويتم الاعتراف بكافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى مبدئياً عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الأصل المالي (ما لم يكن رصيد مدين تجاري بدون عنصر تمويل كبير) أو الالتزام المالي مبدئياً بالقيمة العادلة إضافة إلى، بالنسبة للبند المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى الاستحواذ أو الإصدار. إن الرصيد المدين التجاري بدون عنصر تمويل كبير يتم قياسه مبدئياً بسعر المعاملة.

ii. التصنيف والقياس اللاحق

الموجودات المالية – السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

عند الاعتراف المبدئي، يتم تصنيف الموجودات المالية كموجودات تم قياسها: بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – استثمار في أوراق الدين وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – استثمار في الأسهم أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

لا يعاد تصنيف الموجودات المالية بعد الاعتراف المبدئي بها ما لم تغير المجموعة نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية، وفي هذه الحالة، يعاد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة في اليوم الأول من الفترة المالية الأولى التي تعقب التغيير في نموذج الأعمال.

يقاس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى كل من الشرطين التاليين ولم يصنف بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يكون الهدف منه الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي إلى وجود تدفقات نقدية في تواريخ محددة، والتي تقتصر فقط على مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة المستحقة على المبلغ القائم منه.

عند الاعتراف المبدئي باستثمار في الأسهم غير محتفظ به للمتاجرة، قد تختار المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا الاختيار لكل استثمار على حدة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

إن كافة الموجودات المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو موضح أعلاه يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وهذا يشمل كافة الموجودات المالية المشتقة. وعند الاعتراف المبدئي، قد تصنف المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء الأصل المالي الذي يستوفي بخلاف ذلك متطلبات قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بأنه مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان من شأن ذلك استبعاد أو تخفيض عدم تطابق محاسبي بدرجة كبيرة كان من الممكن أن ينشأ بخلاف ذلك.

إن الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة لدى المجموعة تشمل المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والنقد والنقد المعادل.

الموجودات المالية: تقييم نموذج الأعمال: السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

تقوم المجموعة بإجراء تقييم للهدف من نموذج الأعمال الذي يتم فيه الاحتفاظ بالأصل المالي على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس على أكمل وجه الطريقة التي تدار بها الأعمال والمعلومات المقدمة إلى الإدارة. إن المعلومات التي تؤخذ في الاعتبار تشمل:

- السياسات والأهداف المقررة للمحفظة وتطبيق تلك السياسات في الممارسة العملية، وتشمل ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على اكتساب دخل فوائد تعاقدية أو الاحتفاظ بمعدل فوائد معين أو مطابقة مدة الموجودات المالية بمدة أي مطلوبات ذات صلة أو التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الموجودات؛
- كيفية تقييم أداء المحفظة ورفع تقارير عنه إلى إدارة المجموعة؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال المذكور) وكيفية إدارة هذه المخاطر؛
- كيفية مكافأة مديري النشاط - مثلاً ما إذا كانت المكافآت تعتمد على القيمة العادلة للموجودات التي تتم إدارتها أو التدفقات النقدية التعاقدية التي يتم تحصيلها؛ و
- تكرار وحجم وتوقيت المبيعات الخاصة بالموجودات المالية في الفترات السابقة، وأسباب تلك المبيعات، وتوقعاته بشأن نشاط المبيعات المستقبلية.

إن تحويلات الموجودات المالية إلى الغير في معاملات لا تؤهل للاستبعاد لا يتم اعتبارها مبيعات لهذا الغرض، بما يتفق مع الاعتراف المستمر بالموجودات لدى المجموعة.

إن الموجودات المالية التي يتم الاحتفاظ بها للمتاجرة أو التي تدار ويتم تقييم أداءها على أساس القيمة العادلة يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

الموجودات المالية - تقييم إذا ما كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة: السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

لأغراض هذا التقييم، يُعرّف "أصل المبلغ" بأنه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبدئي. تُعرّف الفائدة بأنها المقابل نظير القيمة الزمنية للمال ونظير مخاطر الائتمان المرتبطة بأصل المبلغ القائم خلال فترة معينة ومقابل مخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى، وكذلك، هامش الربح.

عند تقييم إذا ما كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة، تأخذ المجموعة في الاعتبار البنود التعاقدية للأداة ويشمل هذا تقييم إذا ما كان الأصل المالي يحتوي على بند تعاقدي من شأنه تغيير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية بحيث أنه قد لا يستوفي هذا الشرط. وعند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار:

- الأحداث الطارئة التي يمكن أن تغير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية؛
- البنود التي قد تعدل معدل الكوبون التعاقدي بما في ذلك خصائص الفائدة المتغيرة؛
- خصائص الدفعات مقدماً وتمديدتها؛
- البنود التي تقيد مطالبة المجموعة بالتدفقات النقدية من الموجودات المحددة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

يستوفي خيار الدفع المقدم معايير مدفوعات المبلغ الأصلي وفوائده فقط، إذا كان المبلغ المدفوع مقدماً يمثل المبالغ غير المدفوعة من المبلغ الأصلي والفائدة المستحقة على المبلغ القائم منه، والذي قد يشمل عوضاً إضافياً معقولاً مقابل الإنهاء المبكر للعقد. إضافة إلى ذلك، بالنسبة للأصل المالي الذي تم اقتناؤه بخصم أو علاوة على المبلغ الاسمي التعاقدية، فإنه يتم التعامل مع الخيار الذي يسمح أو يتطلب سداد المبلغ الذي يمثل المبلغ الاسمي التعاقدية والفائدة المستحقة (لكنها غير مدفوعة) مقدماً (والذي قد يشمل كذلك عوضاً إضافياً معقولاً مقابل الإنهاء المبكر للعقد) بأنه يستوفي المعايير، إذا كانت القيمة العادلة لميزة الدفع مقدماً ليست جوهرية عند الاعتراف المبدئي.

الموجودات المالية - القياس اللاحقة والأرباح والخسائر: السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

موجودات مالية بالتكلفة  
المطفاة

يتم قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفاة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. ويتم تخفيض التكلفة المطفاة بخسائر الانخفاض في القيمة. ويتم الاعتراف بايرادات الفوائد وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية والانخفاض في القيمة في الأرباح أو الخسائر. يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستبعاد في الأرباح أو الخسائر.

استثمارات الأسهم بالقيمة  
العادلة من خلال الدخل  
الشامل الآخر

يتم قياس تلك الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كدخل في الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر.

الموجودات المالية - السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

قامت المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن القروض والمدينين والمتاحة للبيع.

القروض والمدينون

تم قياسها بالتكلفة المطفاة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

الموجودات المالية المتاحة للبيع

تم قياسها بالقيمة العادلة وتم الاعتراف بالتغيرات فيها، بخلاف خسائر الانخفاض في القيمة وإيرادات الفوائد وفروق العملات الأجنبية من أدوات الدين، ضمن الدخل الشامل الآخر وتسجيلها متراكمة في احتياطي القيمة العادلة. وعند استبعاد هذه الموجودات، تم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة في حقوق الملكية إلى الأرباح أو الخسائر.

المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق والأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف المطلوبات المالية كمقاسة بالتكلفة المطفاة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم تصنيف الالتزام المالي كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا تم تصنيفه كمحتفظ به للمتاجرة أو إذا كان أداة مشتقة أو إذا تم تصنيف كذلك عند الاعتراف المبدئي. يتم قياس المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي مصاريف فوائد، ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم لاحقاً قياس المطلوبات المالية الأخرى بالتكلفة المطفاة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بمصاريف الفوائد والأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية ضمن الأرباح أو الخسائر. ويتم الاعتراف كذلك بأي ربح أو خسارة ناتجة عن الاستبعاد ضمن الأرباح أو الخسائر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

iii. الاستبعاد

الموجودات المالية

تستبعد المجموعة الأصل المالي عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية الناتجة من الأصل المالي أو عندما تقوم المجموعة بنقل الحقوق لاستلام التدفقات النقدية التعاقدية على الأصل المالي في معاملة تنتقل فيها كافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي أو إما لا تقوم فيها المجموعة بنقل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

تدخل المجموعة في معاملات تقوم بموجبها بتحويل الموجودات المعترف بها في بيان المركز المالي الخاص بها، ولكنها تحتفظ إما بكافة أو معظم مخاطر ومزايا الموجودات المحولة. في هذه الحالات، لا يتم استبعاد الموجودات المحولة.

المطلوبات المالية

تستبعد المجموعة الالتزام المالي عند الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاءها. تستبعد المجموعة كذلك الالتزام المالي عند تعديل شروطه أو عندما تكون التدفقات النقدية للالتزام المعدل مختلفة بشكل جوهري، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالتزام مالي جديد بالقيمة العادلة استناداً إلى الشروط المعدلة.

عند استبعاد الالتزام المالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمقابل المادي المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية منقولة أو مطلوبات متكبدة) ضمن الأرباح والخسائر.

iv. المقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم عرض صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عندما يكون للمجموعة حالياً حق قانوني ملزم بإجراء المقاصة بين المبالغ، ويكون لديها النية إما للتسوية على أساس الصافي أو لبيع الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

ي) مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يستحق الموظفون مكافأة نهاية خدمة وفقاً لنصوص قانون العمل الكويتي واللوائح الداخلية للشركة على أساس مدة الخدمة التراكمية وآخر راتب والعلاوات المدفوعة الأخرى. لقد تم عمل مخصص لهذا الإلتزام غير الممول والذي يمثل خطة تقاعدية ذات منافع محددة، واحتسب على أساس المطلوبات الاسمية على إقتراض إنهاء خدمات جميع الموظفين بتاريخ بيان المركز المالي.

الموظفون الكويتيون

إن حقوق التقاعد والحقوق الإجتماعية الأخرى الخاصة بالموظفين الكويتيين يتم تغطيتها حسب أنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية والتي يتم بموجبها تحصيل إشتراكات شهرية من الشركة والعاملين على أساس نسبة مئوية ثابتة من الرواتب. يتم تحميل حصة المجموعة من المساهمات في هذا النظام وهو نظام تقاعدي ذو مساهمات محددة كمصروفات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في السنة التي تنشأ فيها.

ك) المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يندشأ لدى المجموعة التزام قانوني أو قائم حالياً نتيجة لأحداث سابقة، ويكون من المحتمل أن يقتضي الأمر تدفقاً خارجياً للموارد لتسوية الإلتزام، ويكون من الممكن تقدير مبلغ الإلتزام بشكل موثوق. وتشتمل مخصصات إعادة الهيكلة على جزاءات إنهاء الإيجار ودفعات نهاية خدمة الموظفين. ولا يتم الاعتراف بالمخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

متى كان هناك عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية أن يستدعي الأمر إجراء تدفق خارجي للموارد لتسوية الالتزام يتم تحديدها بالنظر إلى فئة الالتزامات ككل. ويتم الاعتراف بالمخصص حتى وإن كان هناك احتمال ضئيل بإجراء تدفق خارجي فيما يتعلق بأي بند مدرج في نفس فئة الالتزامات.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقعة أن تكون ضرورية لتسوية الالتزام باستخدام معدل يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الوقتية للمال والمخاطر المتعلقة بالالتزام. ويتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويل.

## (ل) إعادة شراء وإعادة إصدار (أسهم الخزينة)

عندما يتم إعادة شراء حصة رأس المال المعترف بها كحقوق ملكية، يتم تسجيل مبلغ الشراء المدفوع، والذي يتضمن التكاليف المتعلقة مباشرة، كخصم من حقوق الملكية. يتم تصنيف الأسهم المعاد شراؤها كأسهم خزينة ويتم عرضها في احتياطي الأسهم الخاصة. عند بيع أسهم الخزينة أو إعادة إصدارها في وقت لاحق، يتم الاعتراف بالمبلغ المستلم كزيادة في حقوق الملكية، ويتم عرض الفائض أو العجز الناتج عن المعاملة في حقوق الملكية.

## (م) الاعتراف بالإيرادات

قامت المجموعة بالتطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 اعتباراً من 1 يناير 2018. يتم قياس الإيرادات بناء على التالي:

## i. الإيرادات الإيجارية للعقارات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. عندما تقدم المجموعة حوافز للمستأجرين لديها ويتم الاعتراف بتكلفة الحوافز على مدى فترة عقد الإيجار وعلى أساس القسط الثابت كخفض في إيرادات الإيجار.

## ii. إيرادات النادي الصحي

تمثل إيرادات النادي الصحي رسوم العضوية التي يتم الاعتراف بها، عندما تتحقق، على أساس التناسب الزمني.

## iii. إيرادات الفنادق

يتم الاعتراف بإيرادات الفنادق عندما يتم إشغال الوحدات وتقديم الخدمة.

## iv. إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في قبض الدفعات.

## v. الربح من بيع استثمارات

يتم قياس الربح من بيع استثمارات عن طريق الفرق بين سعر البيع والقيمة الدفترية للاستثمار في تاريخ الاستبعاد ويتم الاعتراف به عند البيع.

## vi. إيرادات فوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وعند تعرض القروض والأرصدة المدينة لانخفاض القيمة، تقوم المجموعة بخفض القيمة الدفترية إلى قيمته القابلة للاسترداد، وهي التدفق النقدي المستقبلي المقدر مخصوماً بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للأداة، وتستمر المجموعة بعكس الخصم كإيرادات فائدة. ويتم الاعتراف بإيرادات فوائد "لقروض والأرصدة المدينة التي تعرضت لانخفاض في القيمة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي الأصلي.

vii. إيرادات بيع الوحدات

يتم الاعتراف بالإيرادات والتكاليف المتعلقة ببيع الوحدات العقارية عند نقل الشركة لمخاطر ومزايا ملكية الممتلكات بالكامل للعملاء مع الأخذ بالاعتبار القوانين المحلية وشروط عقود البيع للعملاء.

يتم الاعتراف برسوم أتعاب الوحدات المباعة كإيرادات عند استحقاقها.

يتم الاعتراف بمبالغ الغاء حجز الوحدات عند إتمام الغاء الحجز وتأكيد من قبل العملاء.

(ن) تكاليف الاقتراض

إن تكاليف القروض العامة والخاصة المرتبطة بشكل مباشر باقتناء أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة وهي موجودات تستغرق وقتاً كبيراً لكي تكون جاهزة للاستخدام المأمول أو للبيع، تتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات حتى تاريخ جاهزية الموجودات بشكل رئيسي لاستخدامها في الغرض المخصص لها أو للبيع.

يتم خصم إيرادات الاستثمار من الاستثمارات المؤقتة للقروض المحددة شريطة إنفاقها على الموجودات المؤهلة وذلك من تكاليف القروض المؤهلة للرسملة.

ويتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكديدها فيها. تقوم المجموعة برسملة تكاليف الاقتراض على تأهيل العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات.

(س) الانخفاض في القيمة

i. الموجودات المالية غير المشتقة

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

الأدوات المالية

تقوم المجموعة بالاعتراف بمخصصات الخسائر بالنسبة لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسارة بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى الفترة، باستثناء ما يلي، والتي يتم قياسها بخسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً:

- استثمارات أوراق الدين التي تقرر أنها ذات مخاطر ائتمان منخفضة في تاريخ بيان المركز المالي؛

- استثمارات أوراق الدين الأخرى والأرصدة البنكية التي لم ترتفع فيها مخاطر الائتمان (أي مخاطر عدم التأخر في السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي.

يتم قياس مخصصات الخسائر بالنسبة للمدينين التجاريين دائماً بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى الفترة.

عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان الخاصة بأصل مالي قد زادت بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات المعقولة والمؤيدة التي تكون مناسبة ومتاحة بدون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما. يشمل ذلك المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية على حد سواء، استناداً إلى الخبرة التاريخية للمجموعة والتقييم الائتماني المدروس، بما في ذلك المعلومات المستقبلية.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على أصل مالي معين قد زادت بشكل كبير إذا تجاوزت مدة استحقاقها أكثر من 30 يوماً.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي متعثر السداد عندما:

- من غير المحتمل أن يسدد المقترض التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل، دون الرجوع من جانب المجموعة إلى إجراءات مثل بيع أوراق مالية (إن وجدت)؛ أو
- الأصل المالي متأخر السداد لأكثر من 90 يوماً.

تعتبر المجموعة أن أوراق الدين المالية ذات مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان معادلاً للتعريف المفهوم عالمياً "درجة الاستثمار". تعتبر المجموعة أن ذلك متحققاً حسب تصنيف وكالة Moody.

خسائر الائتمان المتوقعة على مدى الفترة هي خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تعتبر خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً جزءاً من خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر التي تكون ممكنة في غضون 12 شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي (أو لفترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من 12 شهراً).

إن أقصى فترة يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة هي الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي تقديرات محتملة مرجحة لخسائر الائتمان، ويتم قياسها على أنها القيمة الحالية لجميع حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها).

يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأصل المالي.

موجودات مالية منخفضة القيمة الائتمانية

تقوم المجموعة، في تاريخ كل بيان مركز مالي، بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة واستثمارات أوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر قد انخفضت قيمتها الائتمانية. يعتبر الأصل المالي قد انخفضت قيمته الائتمانية عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

تشتمل الأدلة على الانخفاض في القيمة الائتمانية للأصل المالي على البيانات الملحوظة التالية:

- مواجهة المقترض أو جهة الإصدار لصعوبة مالية جوهرية
- مخالفة بنود العقد مثل وقوع أحداث التأخر في السداد لفترة تزيد عن 90 يوماً
- قيام المجموعة بإعادة هيكلة القروض والسلفيات في ضوء شروط لم تأخذها المجموعة في اعتبارها في حالات مخالفة لذلك؛
- احتمالية تعرض المقترض للإفلاس أو ترتيبات إعادة تنظيم مالي أخرى؛ أو
- غياب سوق نشط للأوراق المالية نظراً لصعوبات مالية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

عرض مخصص خسائر الائتمان المتوقعة في بيان المركز المالي

يتم خصم مخصصات الخسائر بالنسبة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي عندما لا يكون لدى المجموعة أي توقعات معقولة لاسترداد أصل مالي بالكامل أو جزء منه. بالنسبة للعملاء الفرديين، توجد لدى المجموعة سياسة لشطب إجمالي القيمة الدفترية عندما يتأخر سداد الأصل المالي 365 يوماً بناءً على التجربة السابقة لاسترداد موجودات مماثلة. بالنسبة للعملاء الشركات، تقوم المجموعة بشكل فردي بإجراء تقييم فيما يتعلق بتوقيت ومقدار الشطب بناءً على ما إذا كان هناك توقع معقول للاسترداد. لا تتوقع المجموعة حدوث استرداد جوهري للمبلغ المشطوب. ومع ذلك، يمكن أن تخضع الموجودات المالية المشطوبة لأنشطة التنفيذ من أجل الالتزام بإجراءات المجموعة المتعلقة باسترداد المبالغ المستحقة.

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

الموجودات المالية غير المشتقة

يتم تقييم الأصل المالي غير المصنف بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بتاريخ كل بيان مركز مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليلاً موضوعياً على انخفاض قيمته.

يتضمن الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة الموجودات المالية:

- الإخفاق أو التقصير من جانب المدين؛
- إعادة هيكلة المبلغ المستحق للمجموعة وفقاً لشرط لا تأخذها المجموعة بعين الاعتبار بخلاف ذلك،
- مؤشرات تدل على إفلاس المدين أو المصدر؛
- التغيرات السلبية في حالة دفع المقترضين أو المصدرين؛
- عدم وجود سوق نشط للأوراق المالية بسبب صعوبات مالية؛ أو
- بيانات جديرة بالملاحظة تشير إلى وجود انخفاض قابل للقياس في التدفقات النقدية المتوقعة من مجموعة من الموجودات المالية.

بالنسبة للاستثمار في أداة حقوق الملكية، فإن الدليل الموضوعي على الانخفاض في القيمة يتضمن الانخفاض الكبير أو لفترات طويلة في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفة الأسهم.

الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة

تعتبر المجموعة وجود دليل على الانخفاض في قيمة الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة على مستوى أصل محدد ومجموعة أصول. يتم تقييم كافة الموجودات الهامة بصورة فردية لغرض قياس الانخفاض في القيمة بصورة محددة. بالنسبة لتلك الموجودات التي لا تكون منخفضة القيمة بشكل محدد، فإنه يتم تقييمها بشكل جماعي لأي انخفاض في القيمة تم تكبده ولكن لم يتم تحديده بعد. بالنسبة للموجودات غير الهامة بصورة فردية، فإنه يتم تقييمها بالنسبة لانخفاض القيمة من خلال تجميع الموجودات في مجموعات لها نفس سمات المخاطر.

عند تقييم انخفاض القيمة بصورة مجمعة، تستخدم المجموعة المعلومات التاريخية لتوقيت الاسترداد ومبلغ الخسارة المتكبدة، ويتم تعديلها وفقاً لحكم الإدارة بشأن ما إذا كانت الظروف الاقتصادية والانتمائية الحالية تتمثل في أن الخسائر الفعلية يحتمل أن تزيد أو تقل عن تلك المقترحة من جانب الاتجاهات التاريخية.

يتم احتساب خسارة الانخفاض في القيمة على أنها الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخضومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل. يتم إثبات الخسائر في الأرباح أو الخسائر ويتم إظهارها في حساب مخصصات. عندما تعتبر المجموعة أنه لا توجد فرص واقعية لاسترداد الأصل، يتم شطب المبالغ ذات الصلة. في حال انخفاض مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً ويمكن ربط الانخفاض بشكل موضوعي بحدث يقع بعد إثبات الانخفاض في القيمة، عندئذ يتم عكس خسارة انخفاض القيمة التي سبق إثباتها وذلك من خلال الأرباح أو الخسائر.

#### الموجودات المالية المتاحة للبيع

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع بإعادة تصنيف الخسائر المتراكمة في احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح أو الخسائر. المبلغ المعاد تصنيفه يمثل الفرق بين تكلفة الشراء (بالصافي بعد أي سداد أو إطفاء للمبلغ الأصلي) والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة معترف بها سابقاً في الأرباح أو الخسائر. في حال زادت القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع المنخفضة قيمتها، في فترة لاحقة، وأمكن ربط الزيادة بشكل موضوعي بحدث يقع بعد الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة عندئذ يتم عكس خسارة انخفاض القيمة من خلال الأرباح أو الخسائر. لم يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في الأرباح أو الخسائر لاستثمار معين في أداة حقوق الملكية المصنفة كمتاحة للبيع من خلال الأرباح أو الخسائر.

#### الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بمراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية بتاريخ كل مركز مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل على انخفاض القيمة. فإذا وجد هذا الدليل، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. يتم اختبار الشهرة سنوياً لانخفاض في القيمة.

وبغرض اختبار الانخفاض في القيمة، يتم جمع الموجودات في مجموعات أصغر بالنسبة للموجودات التي تنتج تدفقات نقدية من الاستخدام المستمر والمستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية للموجودات الأخرى أو وحدة إنتاج النقد. يتم توزيع الشهرة الناتجة عن دمج الأعمال إلى وحدة إنتاج النقد أو مجموعات وحدات إنتاج النقد التي يتوقع أن تستفيد من تضافر قوى الدمج.

تمثل قيمة الأصل القابلة للاسترداد أو وحدة إنتاج النقد التابعة له القيمة الأعلى بين القيمة التشغيلية والقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع. تستند القيمة التشغيلية إلى التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخضومة إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للأصل أو وحدة إنتاج النقد.

يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد قيمته القابلة للاسترداد.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر. يتم توزيعها أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة موزعة على وحدة إنتاج النقد، وبعد ذلك لتخفيض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى في وحدة إنتاج النقد وذلك على أساس تناسبي.

لا يتم عكس خسارة انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة. بالنسبة للموجودات الأخرى، يتم عكس خسارة انخفاض القيمة فقط إلى الحد الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها، بالصافي بعد الاستهلاك أو الإطفاء، في حال عدم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة.

ع) عقود التأجير

في بداية الاتفاقية، تحدد المجموعة ما إذا كانت هذه الاتفاقية تتضمن عقد تأجير.

في بداية أو عند مراجعة اتفاقية معينة تتضمن عقد تأجير، تقوم المجموعة بفصل المدفوعات والمبالغ الأخرى المطلوبة بموجب هذه الاتفاقية إلى مدفوعات ومبالغ إيجار ومدفوعات ومبالغ لبنود أخرى على أساس القيمة العادلة. عند إبرام المجموعة عقد إيجار تمويلي والذي لا يتم بموجبه فصل المدفوعات بشكل موثوق فيه، فإنه يتم الاعتراف بالأصل أو الالتزام بمبلغ يساوي القيمة العادلة للأصل. ولاحقاً يتم تخفيض الالتزام عند سداد المدفوعات ويتم إثبات التكاليف التمويلية ذات الصلة على الالتزام باستخدام معدل الاقتراض المتزايد للمجموعة.

الموجودات المستأجرة

يتم تصنيف الموجودات التي تحتفظ بها المجموعة بموجب عقود التأجير الذي تتحمل بموجبه المجموعة بشكل رئيسي جميع مزايا ومخاطر الملكية كتأجير تمويلي. يتم قياس الموجودات المستأجرة مبدئياً بقيمة تعادل قيمتها العادلة أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات التأجير أيهما أقل. لاحقاً للاعتراف المبدئي، تتم المحاسبة عن الموجودات وفقاً للسياسة المحاسبية السارية على تلك الموجودات.

يتم تصنيف الموجودات المحتفظ بها بموجب عقود إيجار أخرى كتأجير تشغيلي ولا يتم إثباتها في بيان المركز المالي للمجموعة.

مدفوعات التأجير

يتم إثبات المدفوعات بموجب عقود التأجير التشغيلي في بيان الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير. يتم تسجيل حوافز التأجير المستلمة كجزء من إجمالي مصروف التأجير على مدى فترة التأجير.

يتم توزيع الحد الأدنى لمدفوعات التمويل بموجب عقود التأجير التمويلي بين مصروف التمويل وتخفيض الالتزام القائم. يتم توزيع مصروف التمويل على كل فترة خلال مدة عقد التأجير بحيث تحقق معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام.

ف) الزكاة

يتم احتساب مساهمة الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة وذلك وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58.

ص) حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تقوم الشركة باحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناءً على قرار مجلس إدارة المؤسسة والذي ينص على أن الدخل من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي الإجمالي يجب استبعاده من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ق) ضريبة دعم العمالة الوطنية

تقوم الشركة باحتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرارات وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. وطبقاً للقانون، فإن الدخل من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية قد تم خصمها من ربح السنة.

ر) توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بالتوزيعات على مساهمي الشركة كمتطلبات في البيانات المالية المجمعة الخاصة بالمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد التوزيعات من قبل مساهمي الشركة.



شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

5. ممتلكات ومعدات

|  | الإجمالي<br>دينار كويتي | سيارات<br>دينار كويتي | اثاث وتركيبات<br>دينار كويتي | ديكورات<br>دينار كويتي | ادوات ومعدات<br>دينار كويتي | مباني<br>دينار كويتي | ارض<br>دينار كويتي |
|--|-------------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------|
|  | 19,565,541              | 5,208                 | 354,173                      | 54,059                 | 439,910                     | 4,467,890            | 14,244,301         |
|  | 9,528                   | 5,100                 | 4,428                        | -                      | -                           | -                    | -                  |
|  | (19,142,924)            | (3,566)               | (509,543)                    | (46,255)               | (420,352)                   | (3,915,218)          | (14,247,990)       |
|  | (58,766)                | -                     | (58,766)                     | -                      | -                           | -                    | -                  |
|  | (42,161)                | (405)                 | (41,756)                     | -                      | -                           | -                    | -                  |
|  | (319,285)               | 4,111                 | 252,949                      | (7,804)                | (19,558)                    | (552,672)            | 3,689              |
|  | 11,933                  | 10,448                | 1,485                        | -                      | -                           | -                    | -                  |
|  | 383,936                 | 26,720                | 357,216                      | -                      | -                           | -                    | -                  |
|  | (372,003)               | (16,272)              | (355,731)                    | -                      | -                           | -                    | -                  |
|  | 11,933                  | 10,448                | 1,485                        | -                      | -                           | -                    | -                  |

تشمل الممتلكات والمعدات بقيمة لا شيء دينار كويتي (2017: 2,282,781 دينار كويتي) رهن عقاري من الدرجة الأولى مقابل القروض (إيضاح 18).

في 31 ديسمبر 2018

التكلفة

الإستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة

صافي القيمة الدفترية

شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع وشركائها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

|  | الإجمالي<br>دينار كويتي | سيارات<br>دينار كويتي | اثاث وتركيبات<br>دينار كويتي | ديكورات<br>دينار كويتي | الدوات ومعدات<br>دينار كويتي | مباني<br>دينار كويتي | ارض<br>دينار كويتي |                                   |
|--|-------------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------------------|
|  | 20,086,644              | 8,668                 | 532,449                      | 62,295                 | 509,983                      | 4,979,289            | 13,993,960         | في 1 يناير 2017                   |
|  | 269,050                 | -                     | 53,637                       | 12,385                 | 24,319                       | 1,593                | 177,116            | صافي القيمة الدفترية الافتتاحية   |
|  | (406)                   | -                     | (380)                        | (26)                   | -                            | -                    | -                  | إضافات                            |
|  | (1,183,111)             | (3,725)               | (247,013)                    | (20,593)               | (125,040)                    | (786,740)            | -                  | استبعاد                           |
|  | 393,364                 | 265                   | 15,480                       | (2)                    | 30,648                       | 273,748              | 73,225             | استهلاك                           |
|  | 19,565,541              | 5,208                 | 354,173                      | 54,059                 | 439,910                      | 4,467,890            | 14,244,301         | فرق صرف عملات                     |
|  |                         |                       |                              |                        |                              |                      |                    | صافي القيمة الدفترية الختامية     |
|  | 31,147,693              | 81,270                | 2,920,596                    | 157,878                | 1,563,260                    | 12,180,388           | 14,244,301         | في 31 ديسمبر 2017                 |
|  | (11,582,152)            | (76,062)              | (2,566,423)                  | (103,819)              | (1,123,350)                  | (7,712,498)          | -                  | التكاليف                          |
|  | 19,565,541              | 5,208                 | 354,173                      | 54,059                 | 439,910                      | 4,467,890            | 14,244,301         | الإستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة |
|  |                         |                       |                              |                        |                              |                      |                    | صافي القيمة الدفترية              |

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

## 6. عقارات استثمارية

| التكلفة  | الأرض<br>دينار كويتي | المباني<br>دينار كويتي | الإجمالي<br>دينار كويتي |
|--|----------------------|------------------------|-------------------------|
| الرصيد في 1 يناير 2017                               | 23,549,194           | 46,536,993             | 70,086,187              |
| إضافات   | -                    | 651,958                | 651,958                 |
| فروق صرف العملات الأجنبية                            | (166,999)            | -                      | (166,999)               |
| الرصيد في 1 يناير 2018                               | 23,382,195           | 47,188,951             | 70,571,146              |
| إضافات   | -                    | 295,281                | 295,281                 |
| استبعادات  | -                    | (31,806)               | (31,806)                |
| تأثير بيع شركة تابعة (إيضاح 29)                      | (431,194)            | (2,658,893)            | (3,090,087)             |
| الاعتراف بالمقابل المدفوع الناتج عن بيع شركة تابعة * | 8,234,109            | -                      | 8,234,109               |
| فروق صرف العملات الأجنبية                            | 10,194               | -                      | 10,194                  |
| الرصيد في 31 ديسمبر 2018                             | 31,195,304           | 44,793,533             | 75,988,837              |
| الاستهلاك المتراكم وخسارة انخفاض القيمة              | -                    | -                      | -                       |
| الرصيد في 1 يناير 2017                               | -                    | 10,966,112             | 10,966,112              |
| الاستهلاك  | -                    | 1,363,161              | 1,363,161               |
| الرصيد في 1 يناير 2018                               | -                    | 12,329,273             | 12,329,273              |
| الاستهلاك  | -                    | 1,280,305              | 1,280,305               |
| الاستهلاك المتعلق بالاستبعاد                         | -                    | (15,317)               | (15,317)                |
| تأثير بيع شركة تابعة (إيضاح 29)                      | -                    | (821,582)              | (821,582)               |
| الرصيد في 31 ديسمبر 2018                             | -                    | 12,772,679             | 12,772,679              |
| القيمة الدفترية                                      | 23,382,195           | 34,859,678             | 58,241,873              |
| في 31 ديسمبر 2017                                    | 31,195,304           | 32,020,854             | 63,216,158              |
| في 31 ديسمبر 2018                                    |                      |                        |                         |

في 29 نوفمبر 2018، باعت المجموعة عقاراتها الاستثمارية بصافي قيمة دفترية 50,515,858 دينار كويتي إلى مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك.ع مقابل سداد القرض المستحق إلى بنك محلي بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي في تاريخ السداد، وقعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة اتفاقية استثمار جديدة مع مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك.ع لاستثمار هذه العقارات مع حق الشراء بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي. يحمل مقابل استثمار سنوي بنسبة 2.25% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي و محسوبا على قيمة حق الشراء ويستحق مقابل الإستثمار السداد مرتين في السنة في 30 يونيو و 31 ديسمبر ويستحق الإلتزام دفعة واحدة في 28 نوفمبر 2023. اعتبرت إدارة المجموعة أن المعاملة المذكورة تمثل معاملة بيع وإعادة التأجير (تأجير تمويلي)، وبالتالي لم يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

\* يمثل هذا البند المقابل المدفوع من الشركة إلى الشركة التابعة للاستحواذ على عقار بموجب اتفاقية بتاريخ 17 يونيو 2010 مقابل مبلغ الربح. خلال السنوات السابقة، تم استبعاد أثر عملية الشراء والمعاملات ذات الصلة لأغراض تجميع البيانات المالية للشركة التابعة. تم بيع الشركة التابعة خلال السنة وفي تاريخ البيع تم الاعتراف بهذه المعاملة كمعاملة مع أطراف أخرى.

كما في 31 ديسمبر 2018 بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية 94,257,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 101,530,625 دينار كويتي). تم تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل اثنين مقيمين مستقلين في تاريخ بيان المركز المالي. يتم تصنيف القيم العادلة ضمن المستوى 3 ضمن تسلسل القيمة العادلة. تم تحديد القيم العادلة لهذه العقارات بناء على أساليب التقييم وفقاً لمعيار الدولي للتقارير المالية 13.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

عند تحديد القيمة العادلة، تأخذ الإدارة في الاعتبار أحد الأساليب التالية:

- الأسعار الحالية في سوق نشط لممتلكات مماثلة.
- أسلوب الدخل المرسل

طرق التقييم والمدخلات الهامة غير القابلة للقياس:

يوضح الجدول التالي طريقة التقييم المستخدمة في قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، وكذلك المدخلات الهامة غير القابلة للقياس المستخدمة.

| البيان           | طريقة التقييم  | مدخلات هامة غير قابلة للقياس  | العلاقة بين المدخلات الرئيسية غير القابلة للقياس وقياس القيمة العادلة   |
|------------------|--|---|---|
| الأراضي          | طريقة مقارنة المبيعات  | السعر لكل متر مربع  | في حال انخفاض سعر المتر المربع بشكل جوهري، فإنه يتم الاعتراف بخسائر انخفاض في القيمة.   |
| العقارات السكنية | طريقة الدخل المرسل: يأخذ نموذج التقييم في الاعتبار القيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية الناتجة عن العقار مع مراعاة معدل ارتفاع الإيجارات المتوقع وفترات خلو العقار ومعدل الإشغال وتكاليف حوافز التأجير مثل فترات الإعفاء من الإيجار والتكاليف الأخرى التي لا يتحملها المستأجرين. | - معدل ارتفاع الإيجارات المتوقع (2018: 1%)<br>- فترات خلو العقار (2018 و 2017: المتوسط من 2 إلى 3 أشهر بعد انتهاء كل عقد تأجير).<br>- معدل الإشغال (2018: 100%).<br>- فترات الإعفاء من الإيجار (2018 و 2017: فترة شهر واحد على عقود التأجير الجديدة). | تزيد / (تنخفض) القيمة العادلة المقدره في حال:<br>- معدل ارتفاع الإيجارات المتوقع بالسوق كان أعلى / (أقل)؛<br>- فترات خلو العقار كانت أقصر / (أطول)؛<br>- معدل الإشغال كان أعلى / (أقل). |

تم رهن عقارات استثمارية بقيمة لا شيء دينار كويتي (2017: 46,151,874 دينار كويتي) كضمان مقابل قروض (إيضاح 18).

7. أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير

فيما يلي الحركة على الأراضي والممتلكات المحتفظ بها للتطوير:

| 2017         | 2018        |                           |
|--------------|-------------|---------------------------|
| دينار كويتي  | دينار كويتي |                           |
| 54,436,051   | 21,052,714  | الرصيد الافتتاحي          |
| 380,131      | -           | إضافات                    |
| (35,886,736) | (1,488,202) | استيعادات                 |
| -            | (1,022,193) | خسائر انخفاض القيمة       |
| 2,123,268    | (664,542)   | فروق صرف العملات الأجنبية |
| 21,052,714   | 17,917,777  | الرصيد الختامي            |

تم رهن أرض متعلقة بشركة تابعة مملوكة بنسبة 57.5 % تعمل في مالطا، Gemxija Crown Limited ، بقيمة 16,661,016 دينار كويتي (2017: 18,043,075 دينار كويتي) مقابل قروض بقيمة 14,215,532 دينار كويتي (2017: 14,778,945 دينار كويتي) (إيضاح 18).



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بتاريخ بيان المركز المالي عينت الإدارة مقيمين مستقلين لإجراء اختبار انخفاض القيمة للأراضي والعقارات المحتفظ بها لأغراض التطوير فيما يتعلق بشركتين تابعتين تعملان في مالطا والإمارات العربية المتحدة ("الإمارات") بقيمة دفترية تبلغ 16,661,016 دينار كويتي ومبلغ 1,256,761 دينار كويتي على التوالي. تم إجراء التقييمات بالرجوع إلى السعر الحالي في السوق النشط للأراضي والعقارات المماثلة. ونتيجة لذلك، تم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع فيما يتعلق بالشركتين التابعتين العاملتين في مالطا والإمارات العربية المتحدة ("الإمارات") بمبلغ 707,966 دينار كويتي ومبلغ 314,227 دينار كويتي على التوالي.

خلال السنة، استبعدت شركة تابعة في لبنان مبلغ 1,448,202 دينار كويتي من العقارات قيد التطوير نتيجة لتحويل مخاطر ومزايا الوحدات المباعة سابقاً.

تم رهن الأراضي والعقارات المحتفظ بها للتطوير قيمتها لا شيء دينار كويتي (2017: 1,443,498 دينار كويتي) كضمان مقابل قروض (إيضاح 18).

شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

8. استثمار في شركات زميلة  
لدى المجموعة الشركات الزميلة التالية:

| القيمة الدفترية          |                          | نسبة الملكية |          | النشاط الرئيسي    | بلد التأسيس |
|--------------------------|--------------------------|--------------|----------|-------------------|-------------|
| 2017                     | 2018                     | 2017         | 2018     |                   | اسم المنشأة |
| دينار كويتي<br>4,105,215 | دينار كويتي<br>4,098,829 | %<br>22%     | %<br>22% | تجارة الحبوب      | مصر         |
| 1                        | -                        | 45%          | -        | تنظيف             | الكويت      |
| 224,705                  | 1                        | 20%          | 20%      | الخدمات اللوجستية | مصر         |
| 10,969                   | 1                        | 20%          | 20%      | الإشاعات          | مصر         |
| 4,340,890                | 4,098,831                |              |          |                   |             |

فيما يلي حركة الاستثمارات في شركات زميلة خلال السنة:

| 2017                     | 2018                     | شركة<br>"مولدن<br>بلاك سيستم"<br>ش.م.م | شركة<br>"ترانس<br>جلوب"<br>ش.م.م | شركة الدائرة<br>الأهلية<br>للتنظيف<br>ش.م.ك.م | شركة<br>"فينوس<br>انترناشيونال"<br>ش.م.م |
|--------------------------|--------------------------|--|----------------------------------|---|--|
| دينار كويتي<br>4,650,426 | دينار كويتي<br>4,340,889 | 10,969                                 | 224,705                          | 1   | 4,105,214                                |
| 248,529                  | -                        | -                                      | -                                | -   | -  |
| (39,039)                 | (45,581)                 | (10,907)                               | (223,453)                        | -   | 188,779                                  |
| (394,811)                | (205,020)                | -                                      | -                                | -   | (205,020)                                |
| -                        | (1)                      | -                                      | -                                | (1)   | -  |
| (124,215)                | 8,544                    | (61)                                   | (1,251)                          | -   | 9,856                                    |
| 4,340,890                | 4,098,831                | 1                                      | 1                                | -   | 4,098,829                                |
| 3,072,499                | 2,830,440                | 1                                      | 1                                | -   | 2,830,438                                |
| 1,268,391                | 1,268,391                | -                                      | -                                | -   | 1,268,391                                |
| 4,340,890                | 4,098,831                | 1                                      | 1                                | -   | 4,098,829                                |

القيمة الدفترية في بداية السنة  
زيادة رأس المال  
حصة المجموعة من نتائج شركة زميلة  
توزيعات أرباح  
الاستبعاد  
حصة المجموعة من احتياطي تحويل العملات الأجنبية  
القيمة الدفترية في نهاية السنة  
الحصة في شركات زميلة  
الشهرة  
القيمة الدفترية في نهاية السنة

\*في 19 سبتمبر 2018، تم بيع حصة المجموعة المملوكة بنسبة 45٪ البالغ عدد أسهمها 4,350,000 سهم في شركة الدائرة الأهلية للتنظيف ش.م.ك. (مقفل) بمبلغ 666,885 دينار كويتي وتم الاعتراف بمبلغ 666,884 دينار كويتي.

**ملخص المعلومات المالية (للشركة الزميلة الهامة):**

فيما يلي ملخص المعلومات المالية لشركة فينوس إنترناشيونال ش.م.م. وهي شركة زميلة هامة للمجموعة برأي الإدارة. وتعرض المعلومات أدناه المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركة الزميلة (وليس حصة المجموعة من هذه المبالغ).

| 2017              | 2018              |                              |
|-------------------|-------------------|------------------------------|
| دينار كويتي       | دينار كويتي       |                              |
|                   |                   | <b>بيان المركز المالي</b>    |
|                   |                   | متداول                       |
| 12,183,210        | 17,254,620        | الموجودات                    |
| (4,281,215)       | (9,518,680)       | المطلوبات                    |
| <u>7,901,995</u>  | <u>7,735,940</u>  | صافي الموجودات المتداولة     |
|                   |                   | غير متداول                   |
| 4,992,662         | 5,129,688         | الموجودات                    |
| -                 | -                 | المطلوبات                    |
| <u>4,992,662</u>  | <u>5,129,688</u>  | صافي الموجودات غير المتداولة |
| <u>12,894,656</u> | <u>12,865,628</u> | صافي الموجودات               |

| 2017             | 2018           |                                  |
|------------------|----------------|----------------------------------|
| دينار كويتي      | دينار كويتي    |                                  |
|                  |                | <b>بيان الدخل الشامل</b>         |
| 45,806,137       | 3,628,104      | إيرادات                          |
| (44,768,994)     | (2,726,948)    | مصروفات                          |
| <u>1,037,143</u> | <u>901,156</u> | الربح وإجمالي الدخل الشامل للسنة |

إن استثمار المجموعة في شركة فينوس إنترناشيونال ش.م.م. - شركة زميلة - بعد مخالفة لأغراض الشركة وفقاً لعقد التأسيس والنظام الأساسي وتعديلاتهما.

تتضمن القيمة الدفترية لرصيد الاستثمار في شركة فينوس إنترناشيونال شهرة بمبلغ 1,268,391 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018. برأي إدارة المجموعة لا يوجد انخفاض في القيمة بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

**9. استثمارات في الأسهم**

| 2017           | 2018           |   |
|----------------|----------------|---|
| دينار كويتي    | دينار كويتي    |   |
|                |                | <b>الاستثمارات المتاحة للبيع</b>                                    |
| 492,409        | -              | الاستثمارات في الأوراق المالية غير المسعرة                          |
| 26,891         | -              | الاستثمارات في الصناديق   |
| <u>519,300</u> | <u>-</u>       |   |
|                |                | <b>الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر</b> |
| -              | 347,338        | الاستثمارات في الأوراق المالية المسعرة                              |
| -              | 490,307        | الاستثمارات في الأوراق المالية غير المسعرة                          |
| -              | 3              | الاستثمارات في الصناديق   |
| <u>-</u>       | <u>837,648</u> |   |

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، تم تحميل مبلغ 525,411 دينار كويتي ومبلغ 26,915 دينار كويتي على بيان الدخل الشامل المجمع كتغير في القيمة العادلة الناتج من انخفاض القيمة العادلة في قيمة استثمارات في أوراق مالية مسعرة وغير مسعرة على التوالي.

تم رهن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر بمبلغ لاشيء دينار كويتي (2017: 519,300 دينار كويتي) مقابل قروض (إيضاح 18).

10. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

| 2017        | 2018        |                                |
|-------------|-------------|--------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                                |
| 1,307,999   | -           | استثمارات في أوراق مالية مسعرة |

خلال السنة، تم بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسارة بقيمة 1,307,999 دينار كويتي كجزء من بيع شركة تابعة بقيمة دفترية قدرها 1,017,103 دينار كويتي بتاريخ البيع (إيضاح 29).

11. مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

| 2017        | 2018        |                                   |
|-------------|-------------|-----------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                                   |
| 386,603     | 408,913     | أرصدة مدينة إيجارية               |
| (247,883)   | (272,986)   | مخصص خسارة الائتمان المتوقعة      |
| 138,720     | 135,927     |                                   |
| 2,598,163   | 1,313,137   | مدينون تجاريون                    |
| (65,334)    | (323,464)   | مخصص خسارة الائتمان المتوقعة      |
| 2,532,829   | 989,673     |                                   |
| 2,053,408   | 4,795,630   | مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 25) |
| (928,386)   | (462,516)   | مخصص خسارة الائتمان المتوقعة      |
| 1,125,022   | 4,333,114   |                                   |
| 352,585     | 69,567      | دفعات مقدمة                       |
| 43,166      | 23,033      | مصرفات مدفوعة مقدماً              |
| 8,690       | 8,396       | أرصدة مدينة للموظفين              |
| 53,219      | 36,737      | تأمينات مستردة                    |
| 351,120     | 77,664      | أرصدة مدينة أخرى                  |
| 4,605,351   | 5,674,111   |                                   |

قامت المجموعة خلال السنة بتحميل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 62,479 دينار كويتي ورد مخصص بقيمة 256,798 دينار كويتي في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إضافة إلى ذلك، تم شطب ديون مشكوك في تحصيلها بمبلغ لاشيء دينار كويتي (2017: 1,004,839 دينار كويتي) مقابل المخصصات المأخوذة مقابلها.



فيما يلي حركة مخصص خسارة الائتمان المتوقعة:

| 2017<br>دينار كويتي | 2018<br>دينار كويتي | مستحق من<br>أطراف ذات صلة | مدينون<br>تجارين | أرصدة مدينة<br>إيجارية |   |
|---------------------|---------------------|---------------------------|------------------|------------------------|---|
| 2,244,697           | 1,241,603           | 928,386                   | 65,334           | 247,883                | الرصيد في 1 يناير بموجب معيار المحاسبة الدولي 39            |
| -                   | 601,196             | 21,679                    | 580,471          | (954)                  | تعديل على التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 |
| 2,244,697           | 1,842,799           | 950,065                   | 645,805          | 246,929                | الرصيد في 1 يناير بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9   |
| -                   | (589,305)           | (523,971)                 | (65,334)         | -                      | تأثير بيع شركة تابعة  |
| -                   | 62,479              | 36,422                    | -                | 26,057                 | إضافات  |
| (1,004,839)         | -                   | -                         | -                | -                      | الشطب   |
| -                   | (256,798)           | -                         | (256,798)        | -                      | رد خسائر الائتمان المتوقعة                                  |
| 1,745               | (209)               | -                         | (209)            | -                      | فروق أسعار صرف عملات  |
| 1,241,603           | 1,058,966           | 462,516                   | 323,464          | 272,986                | الرصيد في 31 ديسمبر   |

إن القيمة الدفترية للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى تقارب قيمتها العادلة.

## 12. نقد وأرصدة لدى البنوك

| 2017<br>دينار كويتي | 2018<br>دينار كويتي |   |
|---------------------|---------------------|---|
| 32,895              | 5,000               | النقد في الصندوق  |
| 1,978,272           | 3,610,600           | النقد لدى البنوك  |
| 2,530               | -                   | النقد المحتفظ به في المحفظة ودائع قصيرة الأجل   |
| 938,867             | -                   | النقد والأرصدة لدى البنوك في بيان المركز المالي المجموع ناقصاً: سحب على المكشوف لدى البنك |
| 2,952,564           | 3,615,600           | النقد والنقد المعادل في بيان التدفقات النقدية المجموع                                     |
| (549,687)           | -                   |   |
| 2,402,877           | 3,615,600           |   |

تمثل الودائع قصيرة الأجل في السنة السابقة ودايع قصيرة الأجل مودعة لدى مؤسسة مالية محلية وتحمل معدل فائدة يتراوح 3.5% سنوياً (2017: 3.5%) سنوياً ودايع تواريخ استحقاق لثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الإيداع.

## 13. رأس المال

يتألف رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل البالغ 23,565,439 دينار كويتي من 235,654,390 سهم بقيمة 100 فلس للسهم الواحد (2017: 23,565,439 دينار كويتي يتألف من 235,654,390 سهمًا بقيمة 100 فلس للسهم الواحد) ومدفوع بالكامل نقدًا.

## 14. علاوة إصدار أسهم

يمثل هذا البند النقد المستلم بما يزيد عن القيمة الاسمية للأسهم المصدرة. إن علاوة الأسهم غير متاحة للتوزيع إلا في الحالات التي ينص عليها القانون.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

15. أسهم خزينة

| 2017       | 2018 |                               |
|------------|------|-------------------------------|
| 18,764,447 | -    | عدد الأسهم المملوكة           |
| 7.96%      | -    | النسبة المئوية للأسهم المصدرة |
| 713,049    | -    | القيمة السوقية                |
| 2,438,886  | -    | التكلفة (دينار كويتي)         |

في 19 سبتمبر 2018 تم بيع كامل أسهم الخزينة المملوكة للشركة بمبلغ 128,411 دينار كويتي وعليه تم الاعتراف بخسارة بيع بمبلغ 413,352 دينار كويتي ضمن حقوق الملكية. ونتيجة لعملية استبعاد الشركة التابعة تم استبعاد أثر أسهم خزينة بقيمتها الدفترية البالغة 1,897,123 دينار كويتي.

16. احتياطي إجباري

وفقا لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته ولائحته التنفيذية، وعقد تأسيس الشركة، يتعين تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري حتى يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا بالمبلغ الذي يتجاوز 50% من رأس المال أو لتوزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بمثل هذه التوزيعات. لم يتم إجراء أي تحويل إلى الاحتياطي الإجباري خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2018 و2017 حيث أن المجموعة تكبدت خسائر.

17. احتياطي اختياري

وفقا لمتطلبات النظام الأساسي للشركة، يتعين تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. ومن الممكن إيقاف هذا التحويل السنوي بقرار من المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي وبناء على توصية مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي. لم يتم إجراء أي تحويل إلى الاحتياطي الاختياري خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2018 و2017 حيث أن المجموعة تكبدت خسائر.

18. قروض

| 2017              | 2018              |                    |
|-------------------|-------------------|--------------------|
| دينار كويتي       | دينار كويتي       |                    |
| 47,179,053        | -                 | الجزء غير المتداول |
| 18,254,770        | 14,215,532        | الجزء المتداول     |
| <u>65,433,823</u> | <u>14,215,532</u> |                    |

القروض مضمونة بالموجودات التالية للمجموعة:

| 2017              | 2018              |  |
|-------------------|-------------------|--|
| دينار كويتي       | دينار كويتي       |  |
| 2,282,781         | -                 | ممتلكات ومعدات (إيضاح 5)   |
| 19,486,573        | 16,661,016        | أرض و عقارات محتفظ بها للتطوير (إيضاح 7)                           |
| 46,151,874        | -                 | عقارات استثمارية (إيضاح 6)   |
| 519,300           | -                 | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 9) |
| <u>68,440,528</u> | <u>16,661,016</u> |  |

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

I. القرض بقيمة دفترية تبلغ 14,215,532 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 14,778,945 دينار كويتي) يتعلق بشركة تابعة ومملوكة بنسبة 57.5% والتي تعمل في مالطا، جيمشيا كراون ليمتد، مقابل رهن قطعة أرض بمبلغ 16,661,016 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 18,043,075 دينار كويتي) (إيضاح 7). ويحمل القرض فائدة تبلغ 3 أو 6 أشهر يوريبور +2% سنوياً (31 ديسمبر 2017: يوريبور +2% سنوياً). القرض والفوائد المترتبة عليه والغرامات المتعلقة به مضمونة من قبل مساهمي الشركة التابعة. في عام 2015، أخفقت المجموعة بإعادة جدولة القرض الذي يعتبر متأخر السداد اعتباراً من 1 يوليو 2015.

II. في 29 نوفمبر 2018، بسبب التعثر في سداد قرض إلى بنك محلي في الكويت بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي (2017: 47,905,000 دينار كويتي)، قامت المجموعة بسداد هذا القرض مقابل بيع عقارات استثمارية قيمتها الدفترية 50,515,858 دينار كويتي إلى مجموعة الأوراق المالية (إيضاح 6). بالتالي، تم إلغاء رهن عقارات استثمارية بقيمة 50,557,780 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 45,414,006 دينار كويتي) (إيضاح 7) وتم تسوية النزاع بين البنك والمجموعة.

III. قامت المجموعة خلال السنة بسداد قرض بقيمة دفترية 684,995 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 684,995 دينار كويتي)، والذي يحمل فائدة بنسبة 2.5% + معدل الفائدة المرجعية في سوق بيروت للدولار الأمريكي، بحد أدنى 8.25% (31 ديسمبر 2017: 2.5% + معدل الفائدة المرجعية في سوق بيروت للدولار الأمريكي بحد أدنى 8.25% سنوياً، وبناءً على ذلك تم إستبعاد الرهن مقابل الأراضي والعقارات المحتفظ بها للتطوير.

IV. نتيجة بيع شركة تابعة، قامت المجموعة باستبعاد قروض بمبلغ 1,465,857 دينار كويتي (2017: 1,514,883 دينار كويتي) منحتها البنوك الأجنبية وتم ضمانها برهن عقاري من الدرجة الأولى على ممتلكات ومعدات شركة تابعة بقيمة 2,282,781 دينار كويتي تقريباً في السنة السابق حيث حملت فائدة بنسبة 8.5% (2017: 8.5%) سنوياً، واستبعدت قرصاً بقيمة 250,000 دينار كويتي (2017: 550,000 دينار كويتي) والذي كان يحمل فائدة بنسبة 3% (2017: 3%) سنوياً فوق معدل خصم بنك الكويت المركزي تم اقرضه لإحدى الشركات التابعة للمجموعة.

إن القيمة الدفترية للقروض تقارب قيمتها العادلة بشكل معقول حيث إن تأثير الخصم غير هام.

19. التزام تأجير تمويلي

| 2017        | 2018        |                    |
|-------------|-------------|--------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                    |
| 7,500,000   | 49,250,000  | الجزء غير المتداول |

نتيجة بيع شركة تابعة، استبعدت المجموعة التزام تأجير تمويلي بقيمة 7,500,000 دينار كويتي. في عام 2014، استحوذت إحدى الشركات التابعة للمجموعة على أرض في الكويت بمبلغ 12,154,781 دينار كويتي، سددت منها مبلغ 4,654,781 دينار كويتي نقداً والمبلغ المتبقي غير المدفوع البالغ 7,500,000 دينار كويتي يمثل التزام تأجير تمويلي. صنفت الأرض ضمن الممتلكات والمعدات. إن التزام التأجير التمويلي يحمل معدل فائدة فعلي قدره 6% سنوياً ويستحق السداد بشكل نصف سنوي.

في 29 نوفمبر 2018، أبرمت إحدى الشركات التابعة للمجموعة اتفاقية استثمار جديدة مع مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك. لاستثمار عقارات مع حق الشراء بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي، يحمل مقابل استثمار سنوي بنسبة 2.25% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي و محسوباً على قيمة حق الشراء ويستحق مقابل الإستثمار السداد مرتين في السنة في 30 يونيو و 31 ديسمبر ويستحق الإلتزام دفعة واحدة في 28 نوفمبر 2023. اعتبرت إدارة المجموعة أن المعاملة المذكورة تمثل معاملة بيع وإعادة التأجير (تأجير تمويلي).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

20. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

| 2017           | 2018           |                                 |
|----------------|----------------|---------------------------------|
| دينار كويتي    | دينار كويتي    |                                 |
| 439,510        | 465,436        | الرصيد في 1 يناير               |
| 36,400         | 25,614         | المخصص خلال السنة               |
| -              | (249,876)      | تأثير بيع شركة تابعة (إيضاح 29) |
| (10,697)       | (6,265)        | المدفوع خلال السنة              |
| 223            | 2,641          | فروق أسعار صرف العملات الأجنبية |
| <u>465,436</u> | <u>237,550</u> | الرصيد في 31 ديسمبر             |

21. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

| 2017             | 2018             |                                    |
|------------------|------------------|------------------------------------|
| دينار كويتي      | دينار كويتي      |                                    |
| 378,727          | 17,471           | دائنون تجاريون                     |
| 2,904            | -                | مقدمات من العملاء                  |
| 2,094,728        | 2,814,420        | مستحق إلى أطراف ذات صلة (إيضاح 25) |
| 69,499           | 69,594           | مستحق إلى المقاولين                |
| 1,568,453        | 1,782,706        | مصروفات مستحقة                     |
| 2,826,211        | 2,830,380        | محجوزات مستحقة                     |
| 1,927,310        | 1,097,402        | إيرادات غير مكتسبة                 |
| 70,987           | 50,319           | إجازات الموظفين المستحقة           |
| 158,143          | 182,843          | الإيجارات المقبوضة مقدماً          |
| 490,271          | 441,463          | تأمينات مستردة                     |
| 3,006            | 3,006            | مستحق لضريبة دعم العمالة الوطنية   |
| 1,350            | 1,350            | مستحق للزكاة                       |
| 375,387          | 91,947           | أرصدة دائنة أخرى                   |
| <u>9,966,976</u> | <u>9,382,901</u> |                                    |

يتضمن رصيد المحجوزات المستحقة مبلغ مستحق لصالح أحد المقاولين من سنوات سابقة. رفع المقاول دعوى قضائية ضد المجموعة مطالباً برصيد محجوزات مستحقة بقيمة 1,614,063 دينار كويتي. في 23 مارس 2019 أصدرت المحكمة الابتدائية حكماً يلزم المجموعة بسداد مبلغ 1,849,621 دينار كويتي لصالح المقاول. في رأي المستشار القانوني للمجموعة أن النتيجة النهائية للأمر لا يمكن تحديدها حالياً، وبالتالي، لم يتم اتخاذ أي مخصص إضافي مقابل أي تأثيرات قد تنتج على المجموعة في البيانات المالية المجمعة.

22. مصروفات التشغيل والصيانة

| 2017           | 2018           |                 |
|----------------|----------------|-----------------|
| دينار كويتي    | دينار كويتي    |                 |
| 166,289        | 128,890        | تكاليف الموظفين |
| 515,921        | 510,431        | أخرى            |
| <u>682,210</u> | <u>639,321</u> |                 |



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

23. مصروفات عمومية وإدارية

| 2017             | 2018             |                 |
|------------------|------------------|-----------------|
| دينار كويتي      | دينار كويتي      |                 |
| 317,902          | 281,015          | تكاليف الموظفين |
| 1,071,067        | 1,251,041        | أخرى            |
| <u>1,388,969</u> | <u>1,532,056</u> |                 |

24. الاستهلاك

| 2017             | 2018             |                            |
|------------------|------------------|----------------------------|
| دينار كويتي      | دينار كويتي      |                            |
| 1,299,549        | 1,280,305        | عقارات استثمارية (إيضاح 6) |
| 101              | 42,161           | ممتلكات ومعدات (إيضاح 5)   |
| <u>1,299,650</u> | <u>1,322,466</u> |                            |

25. الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين الرئيسيين والشركات التابعة وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين للمجموعة وأفراد عائلاتهم المقربين والشركات التي يكونوا فيها مالكيين رئيسيين أو تلك التي يمكنهم ممارسة تأثير جوهري عليها.

لا تحمل الأرصدة لدى الأطراف ذات الصلة الموضحة في بيان المركز المالي المجموع أي فوائد ولا يوجد شروط منفق عليها للسداد، وبناءً على ذلك يتم التعامل مع هذه الأرصدة على أنها مستردة / مستحقة عند الطلب.

تقوم إدارة المجموعة بالموافقة على سياسات التسعير وشروط المعاملات مع الأطراف ذات الصلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

فيما يلي إجمالي قيمة المعاملات مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة القائمة بخلاف ما هو وارد في أي من إيضاحات هذه البيانات المالية المجمعة:

| 2017<br>دينار كويتي | 2018<br>دينار كويتي |  |
|---------------------|---------------------|--|
|                     |                     | <b>الأرصدة</b>   |
|                     |                     | مستحق من أطراف ذات صلة                                   |
| 19,102              | -                   | المساهمين الرئيسيين                                      |
| 1,105,920           | 4,333,114           | أخرى   |
| <u>1,125,022</u>    | <u>4,333,114</u>    |  |
|                     |                     | مستحق إلى أطراف ذات صلة                                  |
| 2,094,728           | 2,814,420           | المساهمين الرئيسيين                                      |
| -                   | 347,338             | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر |
|                     |                     | الشركات التابعة للمجموعة                                 |
| 519,300             | -                   | موجودات مالية متاحة للبيع                                |
| 1,307,999           | -                   | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
|                     |                     | <b>المعاملات</b>   |
| 72,000              | 168,000             | خدمات مهنية (الأطراف ذات الصلة الأخرى)                   |
|                     |                     | مكافأة الإدارة العليا                                    |
| 121,796             | 60,000              | رواتب وبدلات أخرى  |
| 10,959              | 5,000               | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين                             |
|                     |                     | <b>26. الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المحتملة</b>    |
|                     |                     | الارتباطات الرأسمالية                                    |
| 2,943,595           | -                   | خطابات ضمان  |
| 107,107             | -                   |  |
| <u>3,050,702</u>    | <u>-</u>            |  |
|                     |                     | <b>27. خسائر السهم الأساسية والمخفضة</b>                 |

يتم احتساب خسائر السهم الأساسية عبر قسمة خسارة الفترة العائدة إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية الصادرة خلال الفترة باستثناء الأسهم العادية المشتراة من قبل المجموعة والمحتفظ بها كأسهم خزينة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

لا توجد أسهم عادية مخففة. فيما يلي المعلومات اللازمة لاحتساب خسائر لكل سهم استناداً إلى المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة:

| 2017                | 2018                |  |
|---------------------|---------------------|--|
| دينار كويتي         | دينار كويتي         |  |
| (2,500,339)         | (1,455,563)         | خسارة السنة من العمليات المستمرة العائد إلى مساهمي الشركة    |
| (133,391)           | (862,677)           | خسارة السنة من العمليات المتوقفة العائد إلى مساهمي الشركة    |
| <u>(2,633,730)</u>  | <u>(2,318,240)</u>  | خسارة السنة العائدة إلى مساهمي الشركة                        |
|                     |                     | عدد الأسهم القائمة:  |
| 235,654,390         | 235,654,390         | المتوسط المرجح لعدد الأسهم المصدرة                           |
| <u>(18,764,447)</u> | <u>(13,315,046)</u> | المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة                             |
| <u>216,889,943</u>  | <u>222,339,344</u>  | المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة                           |
| <u>(12.14)</u>      | <u>(10.43)</u>      | خسارة السهم الأساسية والمخففة العائدة إلى مالكي الشركة (فلس) |
| <u>(11.53)</u>      | <u>(6.55)</u>       | العمليات المستمرة  |
| <u>(0.61)</u>       | <u>(3.88)</u>       | العمليات المتوقفة  |

28. تقارير القطاعات

يعد مجلس الإدارة بمثابة صانع القرار التشغيلي الرئيسي للمجموعة. قررت الإدارة أن القطاعات التشغيلية تستند إلى المعلومات التي تمت مراجعتها من قبل مجلس الإدارة بغرض توزيع الموارد وتقييم الأداء.

تنقسم المجموعة إلى عدة أقسام لإدارة أنشطتها المختلفة. ولأغراض تتعلق برفع التقارير القطاعية، قامت إدارة المجموعة بتصنيف خدمات المجموعة كما يلي:

- العمليات العقارية: وتشتمل على تجارة وتطوير وتأجير وإدارة العقارات وتأجير العقارات الاستثمارية.
- عمليات النادي الصحي: وتتكون من العمليات المتعلقة بالنادي الصحي.
- عمليات الضيافة: وتشتمل على العمليات المتعلقة بالفنادق والامتيازات الخاصة بها.

لا توجد هناك معاملات بين القطاعات. يعرض الجدول التالي معلومات خاصة بالموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات فيما يتعلق بالقطاعات التشغيلية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وفي 31 ديسمبر 2017 على التوالي.

كما في 31 ديسمبر 2018

| الإجمالي<br>دينار كويتي | عمليات<br>الضيافة<br>دينار كويتي | عمليات النادي<br>الصحي<br>دينار كويتي | عمليات<br>عقارية<br>دينار كويتي |   |
|-------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|---|
|                         |                                  |                                       |                                 | العمليات المستمرة:                                    |
| 5,767,235               | -                                | -                                     | 5,767,235                       | إيرادات موزعة   |
| (4,942,043)             | -                                | -                                     | (4,942,043)                     | مصروفات موزعة   |
| 825,192                 | -                                | -                                     | 825,192                         |   |
| 957,574                 | -                                | -                                     | -                               | إيرادات غير موزعة                                     |
| (4,068,581)             | -                                | -                                     | -                               | مصروفات غير موزعة                                     |
| (3,111,007)             | -                                | -                                     | -                               |   |
| (2,285,815)             |                                  |                                       |                                 | خسارة العمليات المستمرة:                              |
| (862,677)               |                                  |                                       |                                 | خسارة العمليات المتوقفة:                              |
| (3,148,492)             |                                  |                                       |                                 | خسارة السنة   |
| (1,322,466)             | -                                | -                                     | (1,322,466)                     | استهلاك وإطفاء  |
| (58,766)                | -                                | -                                     | (58,766)                        | انخفاض قيمة الممتلكات<br>والمعدات والفنادق:           |
| (1,022,193)             | -                                | -                                     | (1,022,193)                     | انخفاض قيمة الأراضي<br>والممتلكات المحتفظ بها للتطوير |
| 304,809                 | -                                | 9,528                                 | 295,281                         | النفقات الرأسمالية:                                   |
| 95,372,058              | -                                | -                                     | 95,372,058                      | موجودات القطاع  |
| 73,261,165              | -                                | -                                     | 73,261,165                      | مطلوبات القطاع  |



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

| كما في 31 ديسمبر 2017 |                   |                        |                  |                          |
|-----------------------|-------------------|------------------------|------------------|--------------------------|
| الإجمالي              | عمليات<br>الضيافة | عمليات النادي<br>الصحي | عمليات<br>عقارية |                          |
| دينار كويتي           | دينار كويتي       | دينار كويتي            | دينار كويتي      |                          |
|                       |                   |                        |                  | العمليات المستمرة:       |
| 38,777,063            | -                 | -                      | 38,777,063       | إيرادات موزعة            |
| (39,257,565)          | -                 | -                      | (39,257,565)     | مصروفات موزعة            |
| (480,502)             | -                 | -                      | (480,502)        |                          |
| 46,296                | -                 | -                      | -                | إيرادات غير موزعة        |
| (2,763,836)           | -                 | -                      | -                | مصروفات غير موزعة        |
| (2,717,540)           | -                 | -                      | -                |                          |
| (3,198,042)           |                   |                        |                  | خسارة العمليات المستمرة: |
| (252,253)             | (334,983)         | (174,328)              | 257,058          | خسارة العمليات المتوقعة: |
| (3,450,295)           |                   |                        |                  | خسارة السنة              |
| (1,299,650)           | -                 | -                      | (1,299,650)      | استهلاك وإطفاء:          |
| 1,301,139             | 37,894            | 231,156                | 1,032,089        | النفقات الرأسمالية:      |
| 112,743,657           | -                 | -                      | 112,743,657      | موجودات القطاع           |
| 84,092,062            | -                 | -                      | 84,092,062       | مطلوبات القطاع           |

29. العمليات المتوقعة

في 19 سبتمبر 2018، بموجب أمر حجز - كما هو مبين بإيضاح 1- تم استبعاد حصة المجموعة البالغ بنسبة 45.54% البالغ عدد أسهمها 109,295,114 سهم في شركة التعمير للاستثمار العقاري ش.م.ك (عامّة) بمبلغ 3,059,290 دينار كويتي تم إدراجه كرصيد مستحق من وزارة العدل ضمن بند المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى إلي أن تتم التسوية المتعلقة برصيد القرض المستحق لصالح بنك محلي ، تم الاعتراف بخسارة استبعاد بمبلغ 144,137 دينار كويتي وتم إدراجه في نتائج العمليات المتوقعة أدناه.

فيما يلي القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات كما في تاريخ البيع:

19 سبتمبر 2018  
دينار كويتي

|             |   |
|-------------|---|
| 5,831,782   | نقد وأرصدة لدى البنوك   |
| 1,017,103   | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر      |
| 4,890,806   | مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى                              |
| 188,838     | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر |
| 131,937     | مخزون   |
| 2,268,505   | عقارات استثمارية (إيضاح 6)                                    |
| 19,142,924  | ممتلكات ومعدات (إيضاح 5)                                      |
| (6,284,190) | العمليات المتوقعة المتعلقة بالشركات التابعة بالمغرب *         |
| 27,187,705  |   |

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

| دينار كويتي       | المطلوبات   |
|-------------------|---|
| 1,715,857         | قروض  |
| 10,893,403        | التزام تأجير تمويلي                                   |
| 7,500,000         | مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين                     |
| 249,876           | دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى                      |
| (1,782,533)       | العمليات المتوقفة المتعلقة بالشركات التابعة بالمغرب * |
| <u>18,576,603</u> |   |
| 7,883,104         | إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة            |
| 727,998           | حصص غير مسيطرة  |
| <u>8,611,102</u>  | إجمالي حقوق الملكية                                   |
| (3,203,427)       | صافي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة              |
| 3,059,290         | صافي المقابل المستحق                                  |
| <u>(144,137)</u>  | خسارة استبعاد العمليات المتوقفة                       |

فيما يلي نتائج العمليات المتوقفة المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:

| 31 ديسمبر 2017   | 19 سبتمبر 2018     |   |
|------------------|--------------------|---|
| دينار كويتي      | دينار كويتي        |   |
| 917,611          | 446,126            | الإيرادات                                   |
| 4,343,665        | 1,545,773          | إيرادات الإيجارية للعقارات                  |
| 5,261,276        | 1,991,899          | إيرادات النادي الصحي                        |
| (2,083,981)      | (765,919)          | مصروفات التشغيل و الصيانة                   |
| 3,177,295        | 1,225,980          | اجمالي الربح                                |
| (1,469,478)      | (451,117)          | مصروفات عمومية وإدارية                      |
| (1,286,780)      | (395,095)          | الاستهلاك والإطفاء                          |
| (743,096)        | (306,318)          | تكاليف تمويل                                |
| (68,842)         | (271,228)          | صافي خسائر الاستثمار                        |
| -                | (1,159,356)        | خسائر عمليات متوقفة من بيع شركات تابعة *    |
| -                | (11,982)           | انخفاض قيمة موجودات غير ملموسة              |
| 10,137           | 4,518              | إيرادات الفوائد                             |
| 128,511          | 15,120             | إيرادات أخرى                                |
| <u>(252,253)</u> | <u>(1,349,478)</u> | خسارة الفترة من العمليات المتوقفة           |
| (133,391)        | (718,540)          | العمليات المتوقفة العائدة إلى:              |
| (118,862)        | (630,938)          | مساهمي الشركة                               |
| <u>(252,253)</u> | <u>(1,349,478)</u> | الحصص غير المسيطرة                          |
| (718,540)        |                    | إجمالي الخسارة الناتجة عن بيع شركة تابعة:   |
| (144,137)        |                    | العمليات المتوقفة العائدة إلى مساهمي الشركة |
| <u>(862,677)</u> |                    | خسارة بيع شركة تابعة                        |

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

التدفقات النقدية الناتجة من/ (المستخدمة في) العمليات المتوقفة

| 31 ديسمبر 2017 | 19 سبتمبر 2018 |   |
|----------------|----------------|---|
| دينار كويتي    | دينار كويتي    |   |
| 1,405,903      | 1,014,845      | التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية                   |
| (268,202)      | 4,893,817      | التدفقات النقدية الناتجة من/ (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية |
| (1,368,743)    | (2,121,201)    | التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية                 |
| (231,042)      | 3,787,461      |   |

\*في 30 أبريل 2018، قامت شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك.ع ببيع حصة ملكيتها بنسبة 100% في شركة فندق بوليفارد - ش.م. وشركة رام تري - ش.م. وشركتها التابعة بالمغرب. وتم إدراج هذه المعاملة في نتائج العمليات المتوقفة أدناه.

30 أبريل 2018  
دينار كويتي

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| (6,284,190) | الموجودات                         |
| 1,782,533   | المطلوبات                         |
| (4,501,657) | صافي الموجودات                    |
| 3,447,781   | صافي مقابل الشراء                 |
| (1,053,876) | خسارة العمليات المتوقفة           |
| (105,480)   | خسارة الفترة من العمليات المتوقفة |
| (1,159,356) | إجمالي خسارة العمليات المتوقفة    |

30. الأدوات المالية - القيمة العادلة وإدارة المخاطر

تعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة لاستخدامها الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

يبين هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر أعلاه، كما يوضح أهداف المجموعة وسياساتها وأنشطتها نحو قياس تلك المخاطر وإدارتها. وقد تم إدراج المزيد من الإيضاحات الكمية في البيانات المالية المجمعة.

إطار عمل إدارة المخاطر

يتولى مجلس إدارة المجموعة المسؤولية العامة لإعداد والإشراف على الإطار العام لإدارة المخاطر لدى المجموعة.

تم إعداد سياسات إدارة المخاطر بالمجموعة بهدف التعرف على المخاطر التي تواجه المجموعة وتحليلها، ووضع حدود وضوابط مخاطر ملائمة، ومراقبة المخاطر ومدى الالتزام بالحدود الموضوعية. وتتم مراجعة سياسات ونظم إدارة المخاطر بشكل منتظم لتعكس التغيرات التي تحدث في ظروف السوق وفي أنشطة المجموعة.

إن المجموعة تهدف من خلال معايير وإجراءات التدريب والإدارة لديها نحو تعزيز بيئة رقابية منضبطة وبناءة والتي يفهم كافة الموظفون من خلالها أدوارهم ومسئولياتهم.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر تعرض المجموعة لخسارة مالية في حال عجز عميل أو أي طرف آخر في أداة مالية عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية، وتنشأ بصورة أساسية من المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والنقد لدى البنوك.

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. فيما يلي الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بتاريخ بيان المركز المالي:

| 2017             | 2018             |  |
|------------------|------------------|--|
| دينار كويتي      | دينار كويتي      |  |
| 4,209,600        | 5,581,511        | مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى (بالصافي) |
| 2,919,669        | 3,610,600        | النقد لدى البنوك                           |
| <u>7,129,269</u> | <u>9,192,111</u> |  |

يمكن تحليل الموجودات التي تحمل مخاطر ائتمان لدى المجموعة حسب المنطقة الجغرافية وقطاع الأعمال كما يلي:

| 2017             | 2018             |                                 |
|------------------|------------------|---------------------------------|
| دينار كويتي      | دينار كويتي      |                                 |
| 4,637,195        | 6,901,167        | إقليم جغرافي:                   |
| 128,015          | 3,988            | الكويت                          |
| 37,224           | 21,935           | أفريقيا                         |
| 2,326,835        | 2,265,021        | أوروبا                          |
| <u>7,129,269</u> | <u>9,192,111</u> | دول الشرق الأوسط الأخرى         |
|                  |                  | الإجمالي                        |
| 2,919,669        | 3,610,600        | قطاع الصناعة:                   |
| 4,209,600        | 5,581,511        | البنوك والمؤسسات المالية الأخرى |
| <u>7,129,269</u> | <u>9,192,111</u> | العقارات وأخرى                  |
|                  |                  | الإجمالي                        |



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

فيما يلي تحليل الجودة الائتمانية للمدينين التجاريين غير متأخرة السداد أو لم تنخفض قيمتها وأعمار المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى متأخرة السداد ولم تنخفض قيمتها:

| 2017<br>دينار كويتي | 2018<br>دينار كويتي |  |
|---------------------|---------------------|--|
| 3,427,110           | 1,304,260           | المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى غير متأخرة السداد أو منخفضة القيمة: المستحق من العملاء وآخرين               |
| 53,219              | 36,737              | متأخرة السداد ولم تنخفض قيمتها: تاريخ الاستحقاق 181 - 365 يوماً  |
| 313,217             | 596,450             | تم تحديدها على أنها منخفضة القيمة بالكامل بشكل فردي (الإجمالي): تاريخ الاستحقاق 181 - 365 يوماً                        |
| (313,217)           | (596,450)           | ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة المدينين إجمالي المدينون والأرصدة المدينة الأخرى، بالصافي بعد مخصص الانخفاض في القيمة         |
| 3,480,329           | 1,340,997           | مستحق من أطراف ذات صلة: غير متأخرة السداد ولم تنخفض قيمتها   |
| 1,125,022           | 4,333,114           | تم تحديدها على أنها منخفضة القيمة بالكامل بشكل فردي (الإجمالي): تاريخ الاستحقاق 181 - 365 يوماً                        |
| 928,386             | 462,516             | ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة المستحق من أطراف ذات صلة إجمالي المستحق من أطراف ذات صلة، بالصافي بعد مخصص الانخفاض في القيمة |
| (928,386)           | (462,516)           |  |
| 1,125,022           | 4,333,114           |  |

قامت المجموعة بوضع السياسات والجراءات والأدوات الرقابية للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالعملاء بوضع حدود للائتمان للعملاء الأفراد ومراقبة الأرصدة المدينة القائمة. قامت المجموعة بتكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة بأرصدة المدينين (إيضاح 11).

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بشكل رئيسي بالسمات الفردية لكل عميل. ومع ذلك، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار التوزيع الجغرافي لقاعدة عملاء المجموعة، بما في ذلك مخاطر التعثر للقطاع والدولة التي يمارس فيها العملاء أنشطتهم، حيث أن هذه العوامل قد يكون لها تأثير على مخاطر الائتمان.

الأرصدة لدى البنوك

إن الأرصدة لدى البنوك والودائع لأجل يتم الاحتفاظ بها لدى أطراف مقابلة تشتمل على بنوك ومؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالٍ. تم قياس الانخفاض في قيمة الأرصدة لدى البنوك على أساس خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً والذي يعكس فترات الاستحقاق قصيرة الأجل للتعرضات. ترى المجموعة أن أرصدها لدى البنوك ذات مخاطر ائتمان منخفضة بناءً على التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة. إن خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً التي تم احتسابها على الأرصدة لدى البنوك والودائع لأجل غير جوهرية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

أطراف ذات صلة

تتكون الأرصدة لدى أطراف ذات صلة بشكل رئيسي من الأرصدة المدينة المستحقة من أطراف ذات صلة. يتم إبرام المعاملات مع الأطراف ذات الصلة على أساس العقد القائم على المفاوضات. إن الأطراف ذات الصلة هي أطراف ذات تصنيف ائتمان عالٍ وسمعة حسنة في السوق. تم قياس الانخفاض في قيمة المستحق من طرف ذي صلة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى الفترة. ترى المجموعة أن هذه الأرصدة ذات مخاطر ائتمانية منخفضة استناداً إلى التجارب السابقة والمعلومات المتاحة من الإعلام وأحكام الائتمان المجربة. كما في 31 ديسمبر 2018، قامت المجموعة بتكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على هذه الأرصدة حيث يؤخذ أثر خسائر الائتمان المتوقعة إلى الرصيد الافتتاحي للخسائر المتركمة (إيضاح 3 (هـ)).

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية المرتبطة بالمطلوبات المالية التي يتم تسويتها عن طريق تقديم النقد أو أصل مالي آخر. إن منهجية المجموعة في إدارة مخاطر السيولة هي التأكد، قدر الإمكان، من توافر السيولة الكافية لتلبية التزاماتها عند استحقاقها في كل من الظروف العادية وأوقات الضغط، وذلك دون تكبد أية خسائر غير مقبولة أو التعرض لمخاطر المساس بسمعة المجموعة.

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات نقدية كافية، وحدود التمويل مع البنوك والمؤسسات المالية، والمراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومطابقة استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية. تحتفظ المجموعة بمبالغ كافية من النقد وأرصدة لدى البنوك وأسهم متداولة.

تتم مراقبة تواريخ الاستحقاق من قبل إدارة المجموعة لضمان المحافظة على السيولة الكافية. فيما يلي جدول موجز يوضح استحقاق المطلوبات المالية غير المشتقة ضمن مجموعة الاستحقاق ذات الصلة بناءً على الفترة المتبقية بتاريخ بيان المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. إن المبالغ المفصح عنها في الجداول التالية يميل التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة. إن التدفقات النقدية غير المخصصة فيما يتعلق بالأرصدة المستحقة خلال 12 شهراً تساوي بصفة عامة قيمتها الدفترية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع حيث أن أثر الخصم غير هام. إضافة إلى ذلك، فإن الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى والمستحق إلى أطراف ذات صلة هي موجودات مالية لا تحمل فوائد.

2018

|                                  | أكثر من سنة | 6 إلى 9<br>شهور | 3 إلى 6<br>شهور | خلال 3<br>شهور | الإجمالي   |
|----------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|----------------|------------|
| المطلوبات                        |             |                 |                 |                |            |
| قروض                             | -           | -               | -               | 14,215,532     | 14,215,532 |
| التزام تأجير تمويلي              | 49,250,000  | -               | -               | -              | 49,250,000 |
| مكافأة نهاية الخدمة للموظفين     | 237,550     | -               | -               | -              | 237,550    |
| دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى | -           | 5,193,337       | 777,078         | 598,066        | 6,568,481  |
| مستحق إلى أطراف ذات صلة          | -           | 2,814,420       | -               | -              | 2,814,420  |
| توزيعات أرباح مستحقة             | -           | -               | -               | 175,182        | 175,182    |
| إجمالي المطلوبات                 | 49,487,550  | 8,007,757       | 777,078         | 14,988,780     | 73,261,165 |

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

| 2017              |                   |                   |                |                  |                                  |
|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|------------------|----------------------------------|
| الإجمالي          | أكثر من سنة       | 6 إلى 9 شهور      | 3 إلى 6 شهور   | خلال 3 شهور      |                                  |
|                   |                   |                   |                |                  | المطلوبات                        |
| 65,433,823        | 47,179,053        | 18,254,770        | -              | -                | قروض                             |
| 549,687           | -                 | -                 | -              | 549,687          | السحب على المكشوف لدى البنك      |
| 7,500,000         | 7,500,000         | -                 | -              | -                | التزام تأجير تمويلي              |
| 465,436           | 465,436           | -                 | -              | -                | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين     |
| 7,872,248         | -                 | 6,018,093         | 680,002        | 1,174,153        | دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى |
| 2,094,728         | -                 | 2,094,728         | -              | -                | مستحق إلى أطراف ذات صلة          |
| 176,140           | -                 | -                 | -              | 176,140          | توزيعات أرباح مستحقة             |
| <u>84,092,062</u> | <u>55,144,489</u> | <u>26,367,591</u> | <u>680,002</u> | <u>1,899,980</u> | إجمالي المطلوبات                 |

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في احتمال تأثير التغيرات التي تحدث في أسعار السوق مثل معدلات الصرف الأجنبي ومعدل الفائدة وأسعار الأسهم على إيرادات المجموعة أو قيمة مقتنياتها من الأدوات المالية. إن الهدف من عملية إدارة مخاطر السوق هو إدارة التعرضات لمخاطر السوق وضبطها في إطار حدود مقبولة، مع الأخذ في الاعتبار الوصول إلى الحد الأقصى من العوائد.

مخاطر العملة الأجنبية

إن مخاطر العملة هي المخاطر الناشئة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية للمجموعة نتيجة التغيرات في معدل الصرف الأجنبي.

تعمل المجموعة على الصعيد الدولي وتتعرض لمخاطر العملة الأجنبية الناشئة عن التعرضات لل عملات المختلفة، أهمها الدولار الأمريكي واليورو والدرهم الإماراتي والجنه المصري والدرهم المغربي والليرة اللبنانية. وتنشأ مخاطر العملة الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات المعترف بها وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

لدى المجموعة بعض من الاستثمارات في العمليات الخارجية (بشكل أساسي في الشرق الأوسط وأفريقيا) والتي يتعرض صافي موجوداتها لمخاطر ترجمة العملات الأجنبية. تتم مراقبة المراكز بانتظام لضمان الاحتفاظ بها ضمن الحدود الموضوعه. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر العملة الأجنبية عبر التقييم المنتظم للحركات الحالية والمستقبلية المتوقعة لمعدلات العملة الأجنبية وللموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة بالعمله الأجنبية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

كان لدى المجموعة صافي التعرضات الهامة التالية لمخاطر مقومة بالعملات الأجنبية:

| 2017<br>(ما يعادل)<br>دينار كويتي | 2018<br>(ما يعادل)<br>دينار كويتي |              |
|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| 4,105,215                         | 4,098,828                         | دولار أمريكي |
| (15,608,642)                      | (15,423,531)                      | يورو         |
| (5,123,632)                       | (714,552)                         | درهم إماراتي |
| 235,674                           | 2                                 | جنيه مصري    |
| (1,218,096)                       | -                                 | درهم مغربي   |
| 1,558,275                         | 1,044,138                         | ليرة لبنانية |
| (16,051,206)                      | (10,995,115)                      |              |

يحتسب التحليل أدناه أثر الحركة المحتملة بشكل معقول لسعر عملة الدينار الكويتي مقابل الدولار الأمريكي واليورو والدرهم الإماراتي والجنيه المصري والدرهم المغربي والليرة اللبنانية مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة على حقوق الملكية وبيان الدخل المجموع.

| 2017<br>دينار كويتي<br>الأثر على حقوق<br>الملكية | 2018<br>دينار كويتي<br>الأثر على حقوق<br>الملكية | التغير في<br>المعدلات |              |
|--|--|-----------------------|--------------|
| (205,261)  | (204,941)  | +5%                   | دولار أمريكي |
| 780,432  | 771,177  | +5%                   | يورو         |
| 256,182  | 35,728   | +5%                   | درهم إماراتي |
| (11,784)   | -  | +5%                   | جنيه مصري    |
| 60,905   | -  | +5%                   | درهم مغربي   |
| (77,914)   | (52,207)   | +5%                   | ليرة لبنانية |

سيكون للانخفاض في نسبة حركة العملة الأجنبية أثر معاكس على حقوق الملكية.

مخاطر أسعار الأسهم

تتمثل مخاطر أسعار الأسهم في مخاطر التقلبات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الأسهم بالسوق سواء كان ذلك بسبب عوامل محددة لاستثمار فردي أو الجهة المصدرة أو كافة العوامل المؤثرة على جميع الأدوات المتداولة في السوق.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

يلخص الجدول أدناه أثر زيادة أسعار حقوق الملكية على خسارة المجموعة للسنة والدخل الشامل الآخر للسنة. ويستند التحليل التالي إلى الافتراض بأن أسعار حقوق الملكية ستزداد بنسبة 5% مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

| الأثر على خسارة<br>السنة<br>دينار كويتي | الأثر على الدخل<br>الشامل الآخر<br>دينار كويتي | التغير في<br>معدل الفائدة |                                    |
|---|--|---------------------------|------------------------------------|
| -                                       | 17,367   | +5%                       | 2018<br>سوق الكويت للأوراق المالية |
| -                                       | 24,516   | +5%                       | أخرى                               |
| 65,400                                  | 24,620   | +5%                       | 2017<br>سوق الكويت للأوراق المالية |
| -                                       | 1,345  | +5%                       | أخرى                               |

سيكون للانخفاض في سعر الأسهم أثر معاكس على حقوق الملكية.

مخاطر معدل الفائدة

إن مخاطر معدل الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية للمجموعة نتيجة التغيرات في معدلات الربح بالسوق. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على الربحية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية.

تقوم المجموعة بتحليل تعرضها لمعدل الفائدة بصورة فعالة. تتم محاكاة مختلف التصورات مع الأخذ في الاعتبار إعادة التمويل وتجديد المراكز القائمة والتمويل البديل. واستناداً إلى هذه التصورات، تقوم المجموعة باحتساب الأثر على بيان الدخل المجمع لتغير معدل فائدة محدد. بالنسبة لكل عملية محاكاة، يتم استخدام نفس تغير معدل الفائدة لكافة العملات. تتم مراقبة المراكز بصورة منتظمة لضمان المحافظة على المراكز ضمن الحدود المقررة.

يبين الجدول التالي حساسية خسارة السنة وحقوق الملكية لتغير معقول وممكن في معدلات الفائدة بواقع 100 نقطة أساس (2017: 100 نقطة أساس) اعتباراً من بداية السنة. تعتبر هذه التغيرات معقولة وممكنة استناداً إلى رصد ظروف السوق الحالية.

| الأثر على خسارة السنة وحقوق الملكية<br>2017<br>دينار كويتي | الأثر على خسارة السنة وحقوق الملكية<br>2018<br>دينار كويتي | التغير في<br>معدل الفائدة |             |
|--|--|---------------------------|-------------|
| (734,835)  | (634,655)  | +100 نقطة أساس            | دينار كويتي |

إدارة رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في حماية قدرتها على الاستمرار كمنشأة عاملة بهدف توفير العوائد للمساهمين والمنافع لأصحاب المصلحة الآخرين والمحافظة على هيكل رأسمالي قوي لخفض تكلفة رأس المال.

ومن أجل الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مبالغ توزيعات الأرباح المدفوعة إلى المساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو بيع الموجودات لخفض الدين.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس معدل الاقتراض مثلما يقوم الآخرون العاملون بذات القطاع. ويتم احتساب هذا المعدل على أساس صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال. ويتم احتساب صافي الدين على أنه القروض والتزامات التأجير التمويلي ناقصاً النقد والنقد المعادل. ويتم احتساب إجمالي رأس المال على أنه "حقوق ملكية" كما هو مبين في بيان المركز المالي المجموع بالإضافة إلى صافي الدين.

فيما يلي معدلات الاقتراض في 31 ديسمبر:

| 2017        | 2018        |  |
|-------------|-------------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي |  |
| 65,433,823  | 14,215,532  | قروض (إيضاح 18)                          |
| 7,500,000   | 49,250,000  | التزام التأجير التمويلي (إيضاح 19)       |
| (2,402,877) | (3,615,600) | ناقصاً: نقد وأرصدة لدى البنوك (إيضاح 12) |
| 70,530,946  | 59,849,932  | صافي الدين                               |
| 28,651,595  | 22,110,893  | إجمالي حقوق الملكية                      |
| 99,182,541  | 81,960,825  | إجمالي رأس المال                         |
| %71         | %73         | معدل الاقتراض                            |