

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2017

بنيد القار - برج الدروازة - الطابق العاشر
تلفون : 2246 0020 - 2246 4282
فاكس : 2246 0032
ص.ب : 240 الدسمة - 35151 -
الكويت
البريد الإلكتروني: www.alikouhari.com

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

مخاسبون قاتونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٢٠٠١
ساحة الصفاة
برج بينك الطابق ١٨ - ٢١
شارع أحمد الجابر

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معا بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2017 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة المتعلقة به للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، باستثناء التأثيرات المحتملة للأمر المبينة في تقريرنا في قسم "أساس الرأي المتحفظ"، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 وعن أداها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

كما في 31 ديسمبر 2017، تتضمن البيانات المالية المجمعة القيمة المدرجة بالدفاتر والحصة في خسارة الشركة الزميلة للمجموعة، شركة العبدلي بوليفارد ش.م.خ. (بمبلغ 36,396,145 دينار كويتي وبمبلغ 3,045,387 دينار كويتي على التوالي استناداً إلى حسابات الإدارة وذلك بسبب عدم توفر البيانات المالية المدققة. إننا لم نتمكن من تنفيذ أي إجراءات تدقيق للوصول إلى قناعة بشأن اكتمال ودقة الحصة الناتج والقيمة المدرجة بالدفاتر لشركة العبدلي بوليفارد ش.م.خ. المدرجة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ونتيجة لذلك، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديل على استثمار المجموعة في الشركات الزميلة كما في 31 ديسمبر 2017 والحصة في نتائج الشركات الزميلة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق المتحفظ.

أمر التدقيق الرئيسية

إن أمر التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. إضافة إلى الأمور المبينة في قسم "أساس الرأي المتحفظ"، قمنا بتحديد الأمور المبينة أدناه ضمن أمور التدقيق الرئيسية لإدراجها في تقريرنا. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدنا وكيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تعتبر العقارات الاستثمارية جوهرية للبيانات المالية المجمعة للمجموعة. تتكون العقارات الاستثمارية من الأراضي لغرض التطوير والعقارات قيد الإنشاء والعقارات المطورة. تقوم الإدارة بتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما تستعين بمقيمي عقارات خارجيين لدعم التقييم كما في 31 ديسمبر 2017. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل متوسط صافي العائد المبدئي والعائد القابل للاسترداد ومعدل التضخم ومعدلات الشغور ومعدلات النمو للإيجارات والخبرة بالسوق والمعاملات التاريخية. ونظرا لعدم التأكد من التقديرات، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية. تم عرض سياسات المجموعة المتعلقة بالتقييم العادل للعقارات الاستثمارية ضمن قسم السياسات المحاسبية والإيضاح رقم 9 حول البيانات المالية المجمعة.

كجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها، قمنا بتقييم جودة وموضوعية إجراء التقييم واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتقييم دقة البيانات المتعلقة بالعقار المقدمة من قبل المجموعة إلى المقيمين الخارجيين والتي تم استخدامها كمدخلات لغرض التقييمات. وقمنا بالاستعانة بالمختصين لدينا للتحقق من التقييمات الخارجية بما في ذلك الافتراضات والتقديرات والطرق المطبقة المستخدمة. كما قمنا بتقييم تحليل الحساسية التي تم إجراؤه من قبل الإدارة للتأكد من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية حول القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. قمنا أيضا بتقييم إدراج الافتراضات الرئيسية وأوجه عدم التأكد ذات الصلة بصورة ملائمة في الإفصاح المتعلق بالحساسية ضمن الإيضاح رقم 9 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017 بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

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

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

كما هو مبين في قسم أساس الرأي المتحفظ أعلاه، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول القيمة المدرجة بالدفاتر لاستثمار المجموعة في شركة العبدلي بوليفارد ش.م.خ. كما في 31 ديسمبر 2017. وبالتالي، فإننا لم نتمكن من تحديد ما إذا كان هناك خطأ من عدمه في إدراج المعلومات الأخرى.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

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

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

● التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقبي الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقبي الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

● تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.

● الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة وتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نصح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

علي محمد كوهري

علي محمد كوهري
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 156
عضو في PrimeGlobal

بدر عادل العبدالجادر

بدر عادل العبدالجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العريان والعصيمي وشركاهم

12 مارس 2018

الكويت

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
84,288,546	80,104,450	10	ممتلكات ومعدات
286,950,163	294,627,605	9	عقارات استثمارية
78,780,297	77,960,687	8	استثمار في شركات زميلة
14,678,335	14,452,576	7	استثمارات متاحة للبيع
764,311	2,332,402		موجودات غير ملموسة
<u>465,461,652</u>	<u>469,477,720</u>		
			موجودات متداولة
54,114,363	58,639,720	6	عقارات محتفظ بها للمتاجرة
34,307,228	57,785,729	5	مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
17,826,257	16,527,864	4	النقد وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
<u>106,247,848</u>	<u>132,953,313</u>		
<u>571,709,500</u>	<u>602,431,033</u>		
			مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
131,710,953	124,885,062	12	قروض وسلف تحمل فائدة
15,657,341	16,740,732	20	مطلوبات الضريبة المؤجلة
60,000,000	-	13	سندات
<u>207,368,294</u>	<u>141,625,794</u>		
			مطلوبات متداولة
72,733,055	107,779,324	12	قروض وسلف تحمل فائدة
-	60,000,000	13	سندات
53,067,059	61,890,933	11	دائنون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
<u>125,800,114</u>	<u>229,670,257</u>		
<u>333,168,408</u>	<u>371,296,051</u>		
			إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
118,797,442	118,797,442	14	رأس المال
15,550,698	15,550,698	14	علاوة إصدار أسهم
20,253,562	20,511,526	15	احتياطي إجباري
2,582,767	2,582,767	16	احتياطي اختياري
(14,478,743)	(14,478,743)	17	أسهم خزينة
491,325	491,325		احتياطي أسهم خزينة
152,073	152,073		احتياطي آخر
38,415	79,553		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(11,839,198)	(14,445,961)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
60,897,549	57,485,872		أرباح مرحلة
<u>192,445,890</u>	<u>186,726,552</u>		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
46,095,202	44,408,430		الحصص غير المسيطرة
<u>238,541,092</u>	<u>231,134,982</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>571,709,500</u>	<u>602,431,033</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية



طارق محمد عبد السلام
(رئيس مجلس الإدارة)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات	
			الإيرادات
21,128,714	21,608,612		مجمّل إيرادات التأجير
20,238,161	16,484,841		إيرادات فنادق
26,759,922	46,038,026		إيرادات مقاولات وخدمات
194,542	-		بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
2,414,660	2,928,111		إيرادات تشغيل أخرى
<u>70,735,999</u>	<u>87,059,590</u>		
			تكلفة الإيرادات
(3,531,744)	(4,298,664)		تكاليف تشغيل عقارات
(1,669,130)	(1,987,998)		مصروفات تأجير لعقارات مستأجرة
(13,538,278)	(11,385,389)		تكاليف فنادق
(4,168,355)	(3,995,113)	10	استهلاك موجودات فنادق
(25,825,466)	(44,362,815)		تكاليف مقاولات وخدمات
(150,725)	-	6	تكلفة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة مباحة
<u>(48,883,698)</u>	<u>(66,029,979)</u>		
21,852,301	21,029,611		مجمّل الربح
127,951	10,164	18	إيرادات استثمار
(7,031,059)	(7,341,661)	19	مصروفات عمومية وإدارية
(350,329)	(413,771)	10	استهلاك ممتلكات ومعدات
-	(98,916)		خسارة بيع عقارات استثمارية
7,517,473	9,046,491	9	ربح تقييم عقارات استثمارية
(415,000)	(264,000)		مخصص صيانة عقارات مستأجرة
-	(1,135,924)	24	مخصص دعوة قضائية
(7,308)	-	6	تخفيض عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(246,000)	162,542	5	صافي الرد (المخصص) خلال السنة
<u>21,448,029</u>	<u>20,994,536</u>		ربح التشغيل
-	98,801		ربح بيع استثمار في شركة تابعة
6,007	2,444		ربح بيع ممتلكات ومعدات
328,536	289,715		إيرادات فوائد
243,293	838,843		إيرادات أخرى
(11,813,254)	(14,686,040)		تكاليف تمويل
(505,551)	(4,342,545)	8	حصة في نتائج شركات زميلة
4,297,122	(92,623)		(خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية
14,004,182	3,103,131		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(3,504,281)	(1,582,055)	20	مصروفات ضرائب
(85,000)	(42,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>10,414,901</u>	<u>1,479,076</u>		ربح السنة
			الخاص بـ:
8,708,237	2,217,810		مساهمي الشركة الأم
1,706,664	(738,734)		الحصص غير المسيطرة
<u>10,414,901</u>	<u>1,479,076</u>		
8.1 فلس	2.1 فلس	21	ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم
			ربحية السهم الأساسية
8.1 فلس	2.1 فلس	21	ربحية السهم المخففة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
10,414,901	1,479,076	ربح السنة
		خسائر شاملة أخرى:
		بنود يتم أو يمكن أن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
(7,517)	18,518	أرباح (خسائر) محققة من بيع استثمارات متاحة للبيع محول الى بيان الدخل المجمع
25,151	22,620	صافي التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع
(17,624,848)	(3,554,801)	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(17,607,214)	(3,513,663)	الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
(7,192,313)	(2,034,587)	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
		الخاصة بـ:
(8,135,292)	(347,815)	مساهمي الشركة الأم
942,979	(1,686,772)	الحصص غير المسيطرة
(7,192,313)	(2,034,587)	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

		حقوق الملكية الخاصة بساهمي الشركة الأم										
		احتياطي	التغيرات	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي
مجموع	الحصص	تحويل	المترابطة	أخر	أسم	أسم	أسم	أسم	أسم	أسم	إصدار	رأس
حقوق	غير	صلاات	في القيمة	احتياطي	الخرينة	الخرينة	الخرينة	الخرينة	الخرينة	الخرينة	أسم	المال
الملكية	المسيطر	أجنبية	العائلة	أخر	الخرينة	الخرينة	الخرينة	الخرينة	الخرينة	الخرينة	أسم	دينار
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
238,541,092	46,095,202	192,445,890	60,897,549	(11,839,198)	38,415	152,073	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,253,562	15,550,698	118,797,442
1,479,076	(738,734)	2,217,810	2,217,810	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(3,513,663)	(948,038)	(2,565,625)	-	(2,606,763)	41,138	-	-	-	-	-	-	-
(2,034,587)	(1,686,772)	(347,815)	2,217,810	(2,606,763)	41,138	-	-	-	-	-	-	-
(5,371,523)	-	(5,371,523)	(5,371,523)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(257,964)	-	-	-	-	-	-	257,964	-	-
231,134,982	44,408,430	186,726,552	57,485,872	(14,445,961)	79,553	152,073	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442

كما في 1 يناير 2017

ربح (خسارة) السنة
خسائر شاملة أخرى للسنة

إجمالي (الخسائر) الإيرادات
الشاملة للسنة

توزيعات أرباح مدفوعة
(إيضاح 22)

المحول إلى الاحتياطي الإجباري

في 31 ديسمبر 2017

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع (تتمه)
للشلة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	أرباح مرحلة	احتياطي تحويل عملاء اجنبية		التغيرات المترتبة في القيمة المعاملة		احتياطي آخر	احتياطي أسهم الخزينة		احتياطي أسهم الخزينة	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	علاوة إصدار أسهم		رأس المال
				دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		دينار كويتي	دينار كويتي				دينار كويتي	دينار كويتي	
251,104,928	45,152,223	205,952,705	58,493,894	5,021,965	20,781	152,073	491,325	(14,478,743)	2,582,767	19,320,503	15,550,698	118,797,442	2016	كما في 1 يناير	118,797,442	
10,414,901	1,706,664	8,708,237	8,708,237	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة		-	
(17,607,214)	(763,685)	(16,843,529)	-	(16,861,163)	17,634	-	-	-	-	-	-	-	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة		-	
(7,192,313)	942,979	(8,135,292)	8,708,237	(16,861,163)	17,634	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة		-	
(5,371,523)	-	(5,371,523)	(5,371,523)	(933,059)	-	-	-	-	-	933,059	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح 22)		-	
238,541,092	46,095,202	192,445,890	60,897,549	(11,839,198)	38,415	152,073	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,253,562	15,550,698	118,797,442	المحول إلى الاحتياطي الإجمالي		-	
													في 31 ديسمبر 2016			

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات	
10,414,901	1,479,076		أنشطة العمليات
			ربح السنة
			تعديلات لـ:
4,518,684	4,408,884	10	استهلاك
(7,517,473)	(9,046,491)	9	ربح تقييم عقارات استثمارية
(43,817)	-		ربح بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(6,007)	(2,444)		ربح بيع ممتلكات ومعدات
-	98,916		خسارة بيع عقارات استثمارية
-	(98,801)		ربح بيع استثمار في شركة تابعة
(7,517)	18,518	18	خسارة (ربح) بيع استثمارات متاحة للبيع
415,000	264,000		مخصص صيانة عقارات مستأجرة
7,308	-	6	تخفيض عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(120,434)	(28,682)	18	إيرادات توزيعات ارباح
-	1,135,924	24	مخصص دعوة قضائية
246,000	(162,542)	5	صافي مخصص (عكس) المحمل خلال السنة
(328,536)	(289,715)		إيرادات فوائد
11,813,254	14,686,040		تكاليف تمويل
505,551	4,342,545	8	حصة في نتائج شركات زميلة
(4,297,122)	92,623		خسارة (ربح) تحويل عملات اجنبية
320,479	413,239		مكافأة نهاية الخدمة المحملة للسنة
15,920,271	17,311,090		
(14,421,554)	(24,203,355)		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
10,590,579	(2,124,732)		مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
1,619,411	7,423,950		عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(234,064)	(174,750)		دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
13,474,643	(1,767,797)		مكافأة نهاية خدمة مدفوعة
			صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة العمليات
	(1,129,754)		أنشطة الاستثمار
(3,163,022)	(5,371,856)	8	إضافات إلى استثمارات متاحة للبيع
(816,134)	(68,679)	9	إضافات ومساهمة رأسمالية في استثمار في شركات زميلة
(7,329,350)	(2,138,286)	9	إضافات إلى أراضي لغرض التطوير
(123,992)	(172,354)	9	إضافات إلى عقارات مطورة
(3,563,235)	(2,442,711)	10	مدفوعات لعقارات قيد الإنشاء
9,503	4,904		شراء ممتلكات ومعدات
-	1,382,823		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
-	546,185		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
194,542	-		متحصلات من بيع استثمار في شركة تابعة
-	1,378,133		متحصلات من بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
90,725	289,715		متحصلات من بيع استثمارات متاحة للبيع
324,900	819,946	8	فوائد مستلمة
116,842	28,682		توزيعات ارباح من شركة زميلة
(14,259,221)	(6,873,252)		إيرادات توزيعات ارباح مستلمة
			صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
45,020,561	68,257,757		أنشطة التمويل
(22,260,914)	(40,037,379)		متحصلات من قروض وسلف تحمل فائدة
(5,371,523)	(5,371,523)	22	سداد قروض وسلف تحمل فائدة
(11,813,255)	(18,012,720)		توزيعات ارباح مدفوعة
5,574,869	4,836,135		تكاليف تمويل مدفوعة
4,790,291	(3,804,914)		صافي النقد الناتج من أنشطة التمويل
(9,042,936)	1,451,042		(النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
10,349,094	6,096,449		تعديلات تحويل عملات اجنبية
6,096,449	3,742,577	4	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
			النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1- معلومات حول الشركة

إن شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة تأسست في دولة الكويت بموجب مرسوم أميري صادر عام 1973 وهي شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو صندوق بريد 2232 الصفاة، 13023 دولة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مشاريع الكويت القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى") وهي شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 7 مارس 2018. ويخضع إصدار هذه البيانات لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم. يحق للجمعية العمومية للمساهمين تعديل البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

يتم تنفيذ أنشطة الشركة الأم وفقاً للنظام الأساسي. إن الأغراض التي أسست من أجلها الشركة الأم هي:

1. تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها، وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرت من الاتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
2. تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم في الكويت وفي الخارج.
3. إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
4. القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء وكل ما يتعلق بأعمال الصيانة بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
5. تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتريات والمجمعات السكنية والمرافق والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها داخل الكويت وخارجها.
6. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية.
7. إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الانظمة المعمول بها في الوزارة.
8. تملك الاسواق التجارية والمجمعات السكنية.
9. استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ استثمارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج الكويت.
10. إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في الصناديق العقارية سواء بالكويت أو خارج الكويت.
11. المساهمة المباشرة لوضع البنى الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

ويكون للشركة الأم مباشرة تلك الاعمال في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة لصالح أطراف أخرى.

2- السياسات المحاسبية الهامة

أساس الإعداد

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

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي، الذي يمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

بيان الالتزام

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

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات
إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء تطبيق معايير مجلس معايير المحاسبة الدولية المعدلة التالية خلال السنة:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية: مبادرة الإفصاح
إن التعديلات تتطلب من الشركات تقديم إفصاحات حول التغيرات في مطلوباتها الناتجة من أنشطة التمويل؛ بما في ذلك كلا من التغيرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية (مثل أرباح أو خسائر تحويل العملات الأجنبية). على الرغم من ذلك، فإن تطبيق هذا المعيار ليس له تأثير جوهري على المركز المالي للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 ضرائب الدخل: تحقق أصول الضريبة المؤجلة للخسائر غير المحققة
توضح التعديلات أنه يجب على المنشأة أن تدرس ما إذا كان قانون الضرائب يحدد مصادر الأرباح الخاضعة للضرائب والتي يمكن مقابلهما أن تقوم الشركة بإجراء خصومات عند عكس الفروق المؤقتة القابلة للخصم المتعلقة بالخسائر غير المحققة. كما تقدم التعديلات إرشادات توضح كيفية قيام الشركة بتحديد الأرباح الخاضعة للضرائب في المستقبل، وتوضح الحالات التي قد تتضمن فيها الأرباح الخاضعة للضرائب استرداد بعض الموجودات لقاء مقابل أكثر من القيمة المدرجة بالدفاتر. قامت المجموعة بتطبيق التعديلات بأثر رجعي، إلا أن تطبيقها ليس له أي تأثير جوهري على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

إن التعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة السنوية المحاسبية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2017 لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وتعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها - متى كان ذلك مناسباً.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الصيغة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية (المعيار الدولي للتقارير المالية 9) في يوليو 2014 الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي الأدوات المالية: التحقق والقياس ويسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التغطية، يجب التطبيق بأثر رجعي إلا أن عرض المعلومات المقارنة ليس إلزامياً. بالنسبة لمحاسبة التغطية، تسري المتطلبات بشكل عام في المستقبل، مع بعض الاستثناءات المحدودة.

تخطط المجموعة لتطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب اعتباراً من 1 يناير 2018. وسوف تستفيد المجموعة من الاستثناء الذي يتيح لها عدم إعادة إدراج المعلومات المالية للفترة السابقة فيما يتعلق بالتصنيف والقياس بما في ذلك التغيير في انخفاض القيمة. وسيتم تحقق الفروق في القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات المالية والمطلوبات المالية الناتج من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة والاحتياطيات كما في 1 يناير 2018. خلال 2017، قامت المجموعة بإجراء تقييم تفصيلي بأثر كافة الجوانب الثلاثة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يستند هذا التقييم إلى المعلومات المتاحة حالياً وقد يخضع للتغيير نتيجة توافر معلومات مؤيدة ومعقولة للمجموعة في 2018 عندما تقوم المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

(أ) التصنيف والقياس

يتطلب المعيار الجديد تقييم كافة الموجودات المالية - باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات - استناداً إلى الجمع بين نموذج أعمال المنشأة المستخدم لإدارة الموجودات، وسمات التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات. سوف يتم استبدال فئات القياس ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بما يلي: القياس وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، أو بالتكلفة المطفأة. كما يتيح المعيار الدولي للتقارير المالية 9 للمنشآت الاستمرار في تصنيف الأدوات المؤهلة للقياس وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى ضمن الأدوات المصنفة كدرجة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، بحيث يكون هذا التصنيف غير قابل للإلغاء. وفي هذه الحالة، يستبعد التصنيف أو يؤدي إلى انخفاض جوهري في فروق القياس أو التحقق. ويجوز تصنيف أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها لغرض المتاجرة ضمن الأدوات المدرجة وفقاً للقيمة العادلة من الإيرادات الشاملة الأخرى، بحيث يكون هذا التصنيف غير قابل للإلغاء وعلى ألا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر لاحقاً إلى بيان الدخل المجموع.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (تتمة)

(أ) التصنيف والقياس (تتمة)

إلى حد كبير، تستمر المحاسبة عن المطلوبات المالية كما هي وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 39 باستثناء التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناتجة من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة بشأن المطلوبات المصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تعرض هذه الحركة في الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر ما لم تظهر أي فروق في المحاسبة عن الأرباح أو الخسائر التي قد تنشأ.

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9، تتوقع المجموعة بعض التغييرات في تصنيف الموجودات المالية وإعادة التصنيف المقابل بين بنود الأرباح المرحلة واحتياطي القيمة العادلة. لا تتوقع المجموعة تأثيراً جوهرياً على حقوق الملكية نتيجة إعادة التصنيف.

(ب) انخفاض القيمة

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة لجميع استثماراتها والقروض والمدينين سواء خلال فترة 12 شهر أو على مدى عمر الأداة. وستقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة كما ستقوم بتسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة لجميع الاستثمارات والمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والتي قامت الإدارة بتقييمها ولن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

(ج) محاسبة التغطية

لا تتوقع الإدارة أن ينتج أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة من محاسبة التغطية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، حيث لا تدخل المجموعة حالياً في أي من هذه الأدوات.

(د) الإفصاح

يتضمن المعيار الجديد المزيد من متطلبات الإفصاح وتغييرات في العرض. ومن المتوقع أن تؤدي إلى تغيير في طبيعة وحجم إفصاحات المجموعة حول أدواتها المالية لاسيما في السنة التي سيتم فيها تطبيق المعيار الجديد. تضمن تقييم المجموعة تحليل لتحديد الفجوات في البيانات مقابل العملية الحالية وتعمل المجموعة على تنفيذ التغييرات في النظام والضوابط الرقابية التي تراها ضرورية للحصول على البيانات المطلوبة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2014 المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من عقود مع عملاء في ويسري للفترة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يطرح المعيار الدولي للتقارير المالية 15 مبادئ تحقق الإيرادات والتي تسري على كافة العقود مع العملاء. ومع ذلك، ستظل إيرادات الفوائد والأتعاب التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الأدوات المالية وعقود التأجير خارج نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 وستخضع للتنظيم من خلال المعايير الأخرى المعمول بها (مثل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير). وستكون هناك ضرورة لتسجيل الإيرادات طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 عند نقل ملكية البضائع والخدمات في إطار الحدود التي يتوقع فيها ناقل الملكية الأحقية في البضائع والخدمات. كما يحدد المعيار مجموعة شاملة من متطلبات الإفصاح المتعلقة بطبيعة وحدود وتوقيت الإيرادات وما يقابلها من تدفقات نقدية مع العملاء. خلال 2017، قامت المجموعة بإجراء تقييم تفصيلي لأثر المعيار الدولي للتقارير المالية 15 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وبناءً عليه، لا تتوقع المجموعة أي تأثير جوهري عند تطبيق هذا المعيار.

يستند هذا التقييم إلى المعلومات المتاحة حالياً، وقد يخضع للتغييرات الناتجة من توافر معلومات جديدة مؤيدة لدى المجموعة في السنة المالية 2018 عندما تقوم المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2017 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4- تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15- عقود التأجير التشغيلي- الحوافز وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27- تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ التحقق والقياس والعرض والافصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة العقود ضمن نموذج موازنة فردي مماثل للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين للتحقق فيما يتعلق بالمستأجرين - عقود التأجير للموجودات "منخفضة القيمة" (مثل أجهزة الكمبيوتر الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير لمدة 12 شهراً أو أقل) وفي تاريخ بداية عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام مدفوعات عقد التأجير (أي التزام عقد التأجير) وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل الأساسي خلال مدة عقد التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الاستخدام). ينبغي على المستأجرين القيام بشكل منفصل بتسجيل مصروف الفائدة على التزام عقد التأجير ومصروف الاستهلاك للأصل المرتبط بحق الاستخدام. كما ينبغي على المستأجرين إعادة قياس التزام عقد التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل التغير في مدة عقد التأجير والتغير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتجة من التغير في معدلات أو مؤشرات السوق المستخدمة في تحديد تلك المدفوعات). ويقوم المستأجر بصورة عامة بتسجيل مبلغ إعادة قياس التزام عقد التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام.

كما يجب على المستأجر إعادة قياس التزام التأجير في حالة وقوع أحداث معينة (مثل: التغير في مدة الايجار، أو التغير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتج من المؤشر أو النسبة المستخدمة لتحديد هذه المدفوعات). بشكل عام، يجب على المستأجر تسجيل المبلغ الناتج من إعادة قياس التزام التأجير كتعديل في الأصل المرتبط بحق الاستخدام.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف عن طريقة المحاسبة الحالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. حيث يستمر المؤجر في تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام نفس مبدأ التصنيف الموضح في معيار المحاسبة الدولي 17 كما يميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي والتمويلي.

كما يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المؤجر والمستأجر عرض المزيد من الإفصاحات بما يتجاوز متطلبات معيار المحاسبة الدولي 17. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. ويسمح بالتطبيق المبكر شريطة أن تطبق المنشأة المعيار الدولي للتقارير المالية 15. ويجوز للمستأجر أن يختار تطبيق المعيار بطريقة التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل بأثر رجعي. وتتيح الأحكام الانتقالية للمعيار بعض الإعفاءات. تقوم المجموعة بتقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للمجموعة وشركاتها التابعة (الشركات المستثمر فيها والتي يتم السيطرة عليها من قبل الشركة الأم) بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
- التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها

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

- الترتيب التعاقدية القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة في نفس فترة التقارير المالية للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لضمان التوافق بين السياسات المحاسبية للشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح فيما بين أعضاء المجموعة بما في ذلك الأرباح والخسائر غير المحققة وتوزيعات الأرباح بالكامل.

تمثل الحصص غير المسيطرة حقوق الملكية في الشركات التابعة التي لا تتعلق بصورة مباشرة أو غير مباشرة بمساهمي الشركة الأم. وتعرض حقوق الملكية وصافي الإيرادات الخاصة بالحصص غير المسيطرة بصورة مستقلة في بيانات المركز المالي والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية المجمعة.

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

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

فيما يلي الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة:

الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	حصة الملكية كما في 31 ديسمبر		اسم الشركة
		2016	2017	
تطوير العقارات	الكويت	98%	98%	شركة المباني المتحدة - ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	الكويت	92.17%	92.17%	سوق المتحدة بالصاحية - محاصة- الصاحية
تطوير العقارات	الكويت	99%	99%	شركة تملك العقارية المتحدة ذ.م.م.
إدارة المرافق	الكويت	96%	96%	الشركة المتحدة الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م.
إدارة المرافق	الكويت	96.8%	96.8%	الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	الكويت	63.5%	63.5%	الشركة المتحدة لتطوير المرافق ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	الكويت	77%	-	شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("مينا هومز") (إيضاح 8)
تطوير العقارات	مصر	100%	100%	شركة المباني المتحدة مصر - شركة مساهمة مصرية
شركة استثمار	مصر	100%	100%	الشركة المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م.
تطوير العقارات	الأردن	100%	100%	شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ.
تطوير العقارات	الأردن	100%	100%	شركة أريج المتحدة للإسكان ذ.م.م.
تطوير العقارات	سوريا	70%	70%	شركة العقارات المتحدة ذ.م.م.
تطوير العقارات	سوريا	95%	95%	الشركة المتحدة للاستثمار ذ.م.م.
تطوير العقارات	لبنان	99.9%	99.9%	الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل. (قابضة)
تطوير العقارات	عمان	100%	100%	شركة الريف العقارية ش.م.ع. (مقفلة)
تطوير العقارات	الكويت	81.07%	81.07%	شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	الكويت المملكة	63%	63%	شركة يونيفيرسال المتحدة للاستشارات العقارية ذ.م.م.
تطوير العقارات	المتحدة	100%	100%	شركة جريننتش كوي المحدودة

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	حصة الملكية كما في 31 ديسمبر		اسم الشركة
		2016	2017	
محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة للاستثمار ش.م.م.				
التطوير السياحي	مصر	100%	100%	شركة رتاج المتحدة للاستثمار السياحي ش.م.م. (مقفلة)
تطوير العقارات	مصر	91.49%	91.49%	شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري - ش.م.م. (إيضاح 24)
تطوير العقارات	مصر	100%	100%	شركة أسوار المتحدة العقارية - ش.م.م.
محتفظ بها من خلال شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)				
تطوير العقارات	لبنان	100%	100%	شركة الضيافة - لبنان - ش.م.ل. (شركة قابضة)
تطوير العقارات	مصر	85.9%	85.9%	شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م. (2)
إدارة الفنادق	لبنان	75%	75%	شركة بحدون للعقارات المحدودة ش.م.ل. (1)
تطوير العقارات	لبنان	55%	55%	شركة الروشة القابضة - ش.م.ل. (1)
تطوير العقارات	لبنان	100%	100%	الشركة اللبنانية المتحدة العقارية ش.م.ل. (مملوكة من خلال الروشة القابضة ش.م.ل.)
محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ.				
تطوير العقارات	الأردن	60%	60%	شركة مول العبدلي المساهمة الخاصة
محتفظ بها من خلال الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.				
إدارة المرافق	عمان	100%	100%	الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.
خدمات فنية وتنظيف	الإمارات	100%	100%	شركة يو اف ام للتنظيف والخدمات الفنية ش.ذ.م.م.
خدمات وإدارة منشآت	الإمارات	100%	100%	شركة يو اف ام لخدمات إدارة المنشآت ش.ذ.م.م.
خدمات مباني	الإمارات	100%	100%	إب إم لصيانة المباني ش.ذ.م.م.

(1) تحتفظ الشركة الام بنسبة 45% في شركة الروشة القابضة ش.م.ل. و 25% في شركة بحدون للعقارات المحدودة ش.م.ل. من خلال الشركة اللبنانية المتحدة العقارية ش.م.ل. (قابضة).

(2) تحتفظ الشركة الأم مباشرة بحصة ملكية بنسبة 14.1% في شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م.

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشترية. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشترية إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشترية. تدرج تكاليف الحيازة المتكبدة في المصروفات الإدارية.

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

إذا تحقق دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس حصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشترية بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وتسجل أي ارباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجمع.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. يقاس المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يتمثل في أداة مالية ويندرج ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39/الأدوات المالية: التحقق والقياس وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة إما في بيان الدخل المجمع أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى. وبالنسبة للحالات التي لا يقع فيها المقابل المحتمل ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39، يتم قياسه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية المناسب. لا يعاد قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة وأية حصة سابقة محتفظ بها عن صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة. إذا كان إجمالي المقابل المحول أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة قيامها بتحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيازة. إذا كانت نتائج إعادة التقييم لا تزال تشير إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في بيان الدخل المجموع.

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

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

الأدوات المالية

الموجودات المالية

التحقق المبدئي والقياس

تصنف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كقروض ومدنيين واستثمارات متاحة للبيع. تحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية الملائم عند التحقق المبدئي.

تدرج كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة.

إن المشتريات أو المبيعات بالطريقة الاعتيادية للموجودات المالية يتم تسجيلها باستخدام طريقة تاريخ المتاجرة المحاسبية.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة النقد في الصندوق ولدى البنوك والمدنيين والاستثمارات المتاحة للبيع.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

قروض ومدنيون

تمثل القروض والمدنيون موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو قابلة لتحديد لها وغير مدرجة في سوق نشط. بعد التحقق المبدئي، تدرج القروض والمدنيين بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة ناتجة من الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من طريقة معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء طريقة معدل الفائدة الفعلي ضمن بيان الدخل المجموع. تدرج الخسائر الناتجة من انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع.

تصنف الودائع البنكية والمدنيين ضمن بند "قروض ومدنيون".

استثمارات متاحة للبيع

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

يتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع ضمن بند منفصل في الإيرادات الشاملة الأخرى، حتى يتم استبعاد الاستثمار أو عند تحديد انخفاض في قيمته، حيث يتم في ذلك الوقت إدراج الأرباح أو الخسائر المترجمة المسجلة سابقاً ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى في بيان الدخل المجموع.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية

التحقيق المبدي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم 39 كقروض وسلف. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند التحقق المبدي.

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، تدرج بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة. تتضمن المطلوبات المالية على المجموعة "الدائنين" و"القروض والسلف التي تحمل فائدة" و"السندات".

القياس اللاحق

إن قياس المطلوبات المالية يعتمد على تصنيفها كالتالي:

القروض والسلف التي تحمل فائدة

بعد التحقق المبدي، يتم قياس القروض والسلف التي تحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر في بيان الدخل المجمع عند عدم تحقق المطلوبات وكذلك من خلال استخدام عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. تحتسب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة عند الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. إن إطفاء معدل الفائدة الفعلي متضمن في تكاليف التمويل في بيان الدخل المجمع.

سندات

تدرج السندات في بيان المركز المالي المجمع وفقاً لمبلغها الأساسي، بالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بإصدار السندات إلى الحد الذي لا يتم عنده إطفاء هذه التكاليف. تطفأ هذه التكاليف من خلال بيان الدخل المجمع على مدى فترة السندات باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

وتدرج الفائدة كمصروفات عند استحقاقها، مع إدراج المبالغ غير المدفوعة ضمن المطلوبات الأخرى.

عدم تحقق الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

يتم عدم تحقق الأصل المالي (أو جزءاً من الأصل المالي أو جزءاً من مجموعة موجودات مالية مماثلة أو ما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من هذا الأصل، أو
- عندما تقوم المجموعة بتحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية من هذا الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، أو إما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكن تفقد السيطرة على الأصل.

المطلوبات المالية

يتم عدم تحقق التزام مالي عند الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقق لالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

مقاصة الأدوات المالية

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقارير مالية بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً محدداً أو مجموعة موجودات قد انخفضت قيمتها. تنخفض قيمة الأصل أو مجموعة من الموجودات المالية فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة وقوع حدث أو أحداث بعد التحقق المبدي للأصل ("حدث خسارة" متكبدة) وأن يكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على مواجهة المقرض أو مجموعة المقرضين لصعوبة مالية كبيرة، أو تأخير في سداد الفوائد أو الدفعات الأساسية أو احتمال إشهار إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى أن هناك انخفاضاً يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات والظروف الاقتصادية المرتبطة بالتأخيرات.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقوم المجموعة أولاً بالتقييم بصورة فردية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة الموجودات المالية الجوهرية بشكل منفرد، أو بصورة مجمعة بالنسبة للموجودات المالية غير الجوهرية بشكل منفرد. إذا قررت المجموعة أنه لا يوجد دليل موضوعي على وجود انخفاض بالنسبة للأصل المالي الذي تم تقييمه بشكل منفرد، سواء كان جوهرياً أو لا، فإن المجموعة تدرج الأصل المالي ضمن مجموعة من الموجودات المالية التي لها سمات مخاطر انتمان مماثلة وتقوم بتقييمها بشكل مجمع لتحديد انخفاض القيمة. إن الموجودات المالية التي يتم تقييمها بشكل منفرد لتحديد انخفاض القيمة والتي ثبت انخفاض قيمتها أو استمرارها في تحقيق خسائر انخفاض القيمة لا تتضمن إلى التقييم المجمع لتحديد انخفاض القيمة.

إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود خسارة انخفاض القيمة، فإن مبلغ الخسارة يتم قياسه بالفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (باستثناء خسائر الانتمان المستقبلية المتوقعة التي لم يتم تكبدها بعد). يتم خصم القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بمعدل الفائدة الفعلي للأصل المالي. إذا كان القرض يحمل معدل فائدة متغيراً، فإن معدل الخصم لقياس أي خسارة من انخفاض القيمة هو معدل الفائدة الفعلي الحالي.

الاستثمارات المتاحة للبيع

بالنسبة للاستثمارات المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً متاحاً للبيع أو مجموعة موجودات مالية متاحة للبيع قد تعرضت للانخفاض في القيمة. بالنسبة للاستثمارات في أسهم المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي حدوث انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة للاستثمار في أسهم دون تكلفته. يتم تقييم الانخفاض "الكبير" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"المتواصل" مقابل الفترة التي تنخفض فيها القيمة العادلة دون التكلفة. وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم شطب الخسائر المترتبة - المقاسة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسائر من انخفاض قيمة تلك الموجودات المالية المتاحة للبيع والمدرجة سابقاً في بيان الدخل المجمع - من الإيرادات الشاملة الأخرى مع إدراجها في بيان الدخل المجمع. إن خسائر انخفاض القيمة للاستثمارات في أسهم لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل المجمع، وتدرج الزيادات في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمار المتاح للبيع والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقارير مالية.

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

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

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

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

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة. تم إدراج تحليل للقيم العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية وتفاصيل إضافية حول كيفية قياسها في إيضاحي 26 و9 على التوالي.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح كما يلي استناداً إلى أدنى مستويات المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى 1 – أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة
المستوى 2 – أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر
المستوى 3 – أساليب التقييم التي لا يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشط بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. تستخدم أسعار الشراء للموجودات وأسعار البيع للمطلوبات. تستند القيمة العادلة للاستثمارات في الصناديق المشتركة أو صناديق الاستثمار أو أدوات الاستثمار المماثلة إلى صافي قيمة الموجودات الأخير الذي تم الإعلان عنه.

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمار مماثل أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الملائمة الأخرى أو أسعار الوسطاء.

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم تقدير القيمة العادلة عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية وفقاً لمعدل العائد الحالي في السوق لأدوات مالية مماثلة.

بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي يتعذر تحديد تقدير معقول لقيمتها العادلة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة.

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

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والودائع قصيرة الأجل في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل التي لها فترات استحقاق مدتها ثلاثة أشهر أو أقل.

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتضمن النقد والنقد المعادل النقد والودائع قصيرة الأجل المحددة أعلاه، بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك.

عقارات محتفظ بها للمتاجرة

تمثل العقارات التي تم حيازتها أو إنشائها بغرض بيعها في سياق الأعمال العادي بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو لارتفاع قيمتها الرأسمالية عقارات محتفظ بها للمتاجرة وتقاس بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل.

تتضمن التكلفة حقوق الملكية الحرة وحقوق الاستئجار للأراضي، والمبلغ المدفوع للمقاولين لقاء الإنشاء، وتكاليف الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب نقل ملكية العقارات والمصروفات غير المباشرة للإنشاء والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

يتمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادي استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية مخصومة للقيمة الزمنية للأموال إذا كانت جوهرية ناقصاً تكاليف الإتمام والتكلفة المقدرة للبيع. يتم تحميل صافي العمولات غير القابلة لاستردادها والمدفوعة إلى وكلاء المبيعات أو التسويق عند بيع الوحدات العقارية كمصروفات عند سدادها.

يتم تحديد تكلفة العقارات المحتفظ بها للمتاجرة والمسجلة في بيان الدخل المجمع عند البيع بالرجوع إلى التكلفة المحددة المتكبدة عن العقار المباع وتوزيع أي تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقار المباع. يتم تحميل شطب العقارات المحتفظ بها للمتاجرة على مصروفات التشغيل الأخرى.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. والتأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكن دون التمتع بسيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة - التي تتمتع المجموعة بتأثير ملموس عليها - باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة. ويتم تعديل القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار لكي يتم إدراج التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار ولا يتم إطفؤها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات تشغيل الشركة الزميلة. عند حدوث تغيير يتم إدراجه مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقيد المجموعة حصتها في أي تغييرات ويتم الإفصاح عن هذه الحصة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع متى كان ذلك مناسباً. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يُدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجمع خارج ربح التشغيل وهو يمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والخصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لفترة تقارير مالية مختلفة عن المجموعة والتي تبلغ ثلاثة أشهر. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لكي تصبح السياسات المحاسبية متسقة مع تلك التي تستخدمها المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أية خسارة انخفاض في القيمة إضافية بشأن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة. تجري المجموعة تقديرًا في تاريخ كل تقارير مالية لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما حدث ذلك تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة بالدفاتر ويتم تسجيل الخسارة "كخسارة انخفاض في قيمة استثمار في شركة زميلة" في بيان الدخل المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي وفقاً لقيمتها العادلة. تدرج أي فروق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجمع.

عقارات استثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المكتملة أو العقارات قيد الإنشاء أو أعمال إعادة التطوير المنجزة لغرض كسب إيرادات إيجارات أو لزيادة قيمة رأس المال أو للغرضين معاً. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها بموجب عقد تأجير كعقارات استثمارية عند استيفاء تعريف العقار الاستثماري.

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

لاحقاً للتحقق المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين معتمدين بصورة دورية باستخدام أساليب تقييم متفقة مع طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيم العادلة ضمن بيان الدخل المجمع في السنة التي تنتج هذه الأرباح أو الخسائر فيها. ولأغراض هذه البيانات المالية المجمعة، تخضع القيمة العادلة التي يتم تقييمها إلى ما يلي:

- تخفيض القيمة العادلة بمقدار القيمة المدرجة بالدفاتر لأي إيرادات مستحقة ناتجة من توزيع الدفعات التحفيزية لعقود التأجير و/أو الحد الأدنى من مدفوعات التأجير
- زيادة القيمة العادلة بمقدار القيمة المدرجة بالدفاتر لأي التزام إلى المستأجر أو المالك المتضمن في بيان المركز المالي المجمع كالتزام عقود تأجير تمويلي.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من سحب العقارات الاستثمارية أو بيعها في بيان الدخل المجموع في السنة التي يتم فيها السحب أو البيع.

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع العقارات الاستثمارية بالفرق ما بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل في البيانات المالية المجمعة السابقة للفترة الكاملة.

لا يتم إجراء التحويل إلى عقار استثماري إلا عندما يطرأ تغيير في طريقة استخدام العقار، مثبتاً بإنهاء إشغال المالك للعقار أو بدء عقد تأجير تشغيلي. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً بداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بغرض البيع.

ممتلكات ومعدات

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا تستهلك الأرض الملك الحر.

يحتسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات الأخرى إلى قيمتها التخريدية كما يلي:

20 - 50 سنة	مبنى
3-5 سنوات	أدوات ومعدات
3-5 سنوات	أجهزة وبرامج كمبيوتر
3-5 سنوات	أثاث وتجهيزات
4-5 سنوات	سيارات

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغييرات في الظروف تشير إلى أن القيمة المدرجة بالدفاتر لأي من الموجودات قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر وزيادة القيمة المدرجة بالدفاتر عن المبلغ المقدر والممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استرداده.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لكل أصل على أساس فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر لأصل ما أو لوحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استرداده. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم أخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار، إن وجدت. في حالة عدم توفر تلك المعاملات يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المعلنة للشركات التابعة المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على الموازنات المفصلة والحسابات المتوقعة والتي تم إعدادها بصورة منفصلة لوحدة إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات المنفصلة عليها. تغطي هذه الموازنات والحسابات المتوقعة فترة خمس سنوات. للفترة الأطول، يتم احتساب معدل نمو طويل المدى ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

تتحقق خسائر الانخفاض في القيمة للعمليات المستمرة في بيان الدخل المجموع.

مكافأة نهاية الخدمة

تحتسب المجموعة مخصصاً مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. يتم احتساب مخصص للمبالغ المستحقة إلى الموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي و عقود الموظفين والقوانين المعمول بها في البلدان التي تعمل فيها الشركات التابعة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة. إن هذه الالتزامات غير الممولة تمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته بشكل جبري في تاريخ التقارير المالية.

إضافة إلى ذلك، وبالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم الشركة الأم أيضاً بتقديم مساهمات إلى الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين، إن التزامات الشركة الأم محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروفات عند استحقاقها.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أسهم الخزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم الخاصة المصدرة والتي تم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لطريقة التكلفة يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها على حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية ("احتياطي أسهم الخزينة")، كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب. أما الزيادة في الخسائر فتحمل على حساب الأرباح المرحلة أولاً ثم الاحتياطي الاختياري والاحتياطي الإجمالي. يتم استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً في مقاصة أية خسائر مسجلة سابقاً في حساب الاحتياطيات أولاً ثم الأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم توزيع أرباح نقدية على هذه الأسهم، كما أن إصدار أسهم منحة يزيد عدد أسهم الخزينة نسبياً ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

احتياطي آخر

يستخدم الاحتياطي الآخر لتسجيل تأثير التغييرات في حصص الملكية في الشركات التابعة، دون فقد السيطرة.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يكون فيه تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة محتملاً ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق منها، بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم. يجب الوفاء بمعايير التحقق المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات:

- تتحقق إيرادات التأجير من عقود التأجير التشغيلية المحققة، باستثناء إيرادات التأجير المحتملة التي يتم تسجيلها عند وجودها. بالنسبة للتكاليف المبدئية المباشرة التي يتم تكبدها في التفاوض حول وترتيب عقد تأجير تشغيلي فإنه يتم تسجيلها كمصروفات على مدى فترة عقد التأجير على الأساس نفسه الذي يتم به تسجيل إيرادات التأجير.
- تتحقق إيرادات الفنادق عند شغل الغرف وتقديم الخدمات.
- يعتبر العقار مباعاً عندما تنتقل المخاطر الهامة والعائدات إلى المشتري، ويكون ذلك عادةً عند التبادل غير المشروط للعقود. بالنسبة للمبادلات المشروطة، تتحقق المبيعات فقط عند الوفاء بكافة الشروط الجوهرية.
- تتحقق الإيرادات المرتبطة بالعقد بالرجوع إلى مرحلة استكمال النشاط المتعاقد عليه كما في تاريخ البيانات المالية (نسبة طريقة الاستكمال). ويتم احتساب مخصص بالكامل لمبلغ الخسائر المتوقعة من العقود غير المكتملة في السنة التي تم فيها تقدير تلك الخسائر لأول مرة.
- تتحقق إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.
- تقيد إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام الدفعات.

المخصصات

يقيد المخصص عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلاي نتيجة لحدث سابق ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقارير مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً، يكون المبلغ المقيد كمخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة تكبدها لتسوية الالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء من المخصص أو استرداد المخصص بالكامل، على سبيل المثال وفقاً لعقد تأمين، يتحقق الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكداً بالفعل. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصصات في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بحياسة أو إنشاء أو إنتاج أصل يحتاج تجهيزه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو البيع يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم احتساب كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تتكبد فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

المطلوبات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق الموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية إلى خارج الشركة مستبعداً.

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

-2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

الزكاة

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

ضريبة على الشركات التابعة الخارجية

يتم احتساب ضريبة الشركات التابعة الخارجية على أساس معدلات الضرائب المطبقة ووفقاً للقوانين والأنظمة والتعليمات السارية في البلدان التي تعمل فيها هذه الشركات التابعة. تدرج ضريبة الدخل على الربح الخاضع للضريبة (الضريبة الحالية) كمصروفات في الفترة التي تتحقق فيها الأرباح وفقاً للوائح المالية المعمول بها في البلدان المعنية التي تعمل فيها المجموعة.

يتم احتساب الضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام على الفروق المؤقتة بين الأوعية الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمتها المدرجة بالدفاتر لأغراض التقارير المالية في تاريخ التقارير المالية.

تدرج موجودات الضريبة المؤجلة عن كافة الفروق المؤقتة القابلة للخصم، وترحيل الإعفاءات والخسائر الضريبية غير المستخدمة، إلى حد احتمالية توفر الأرباح الخاضعة للضريبة ليتم الاستفادة من الفروق المؤقتة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات والخسائر الضريبية غير المستخدمة باستثناء أن تنشأ موجودات ضريبة الدخل المتعلقة بالفروق المؤقتة القابلة للخصم عن التحقق المبدي لأصل أو التزام في معاملة لا تمثل دمجاً للأعمال في وقت المعاملة علاوة على أنها لا تؤثر على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضرائب.

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر لموجودات الضرائب المؤجلة بتاريخ كل تقارير مالية ويتم تخفيضها إلى الحد الذي لا يعد عنده من الممكن أن يسمح الربح الخاضع للضريبة الكافي باستخدام كل أو جزء من موجودات الضرائب المؤجلة. يتم إعادة تقييم موجودات الضريبة المؤجلة غير المحققة في تاريخ كل تقارير مالية وتتحقق إلى الحد الذي يصبح عنده من المحتمل أن يسمح الربح المستقبلي الخاضع للضريبة باسترداد موجودات الضريبة المؤجلة.

يتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة عندما يوجد حق قانوني ملزم بتسوية موجودات الضريبة الحالية مقابل مطلوبات ضريبة الدخل الحالية وعندما تتعلق الضرائب المؤجلة بالمنشأة نفسها الخاضعة للضريبة ونفس الهيئة الضريبية.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة وفقاً للمعدلات الضريبية والتشريعات المعمول بها في تاريخ التقارير المالية.

معلومات القطاعات

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

العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تحدد كل شركة في المجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً بالعملة الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة، كما تحول الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي في تاريخ التقارير المالية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ التقارير المالية. وتدرج كافة الأرباح أو الخسائر الناتجة في بيان الدخل المجمع.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العملات الأجنبية (تتمة)

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية والمدرجة بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد القيمة العادلة. وفي حالة الموجودات غير النقدية التي يتحقق التغيير في قيمتها العادلة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، فإن فروق أسعار الصرف الأجنبي تتحقق مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، وبالنسبة للموجودات غير النقدية التي يتم إدراج التغيير في قيمتها العادلة في بيان الدخل المجمع، يتم تسجيل الفروق في بيان الدخل المجمع.

يتم تحويل الموجودات (وتتضمن الشهرة) والمطلوبات النقدية وغير النقدية للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ التقارير المالية. يتم تحويل نتائج التشغيل لتلك الشركات بمتوسط أسعار الصرف لفترة عمليات الشركة الأجنبية، ويتم إدراج الفروق الناتجة عن التحويل في بند منفصل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى (احتياطي تحويل العملات الأجنبية) حتى تاريخ بيع الشركة الأجنبية. عند بيع شركة أجنبية، يتم تسجيل بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بتلك الشركة الأجنبية المحددة في بيان الدخل المجمع.

عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان ترتيب ما يتمثل في أو يشتمل على عقد تأجير يعتمد على جوهر الترتيب ويتطلب تقييماً لما إذا كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل محدد أو مجموعة موجودات محددة أم ينقل الترتيب الحق في استخدام ذلك الأصل.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي تحتفظ المجموعة بموجبها بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض على عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات المؤجرة ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير.

المجموعة كمستأجر

يتم تصنيف عقود التأجير كعقود تأجير تشغيلي عند احتفاظ المجموعة بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل. يتم تسجيل مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروفات في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير، باستثناء مدفوعات التأجير المحتملة، حيث يتم تسجيلها كمصروفات عندما تنشأ.

يمكن تصنيف العقار المحتفظ به من قبل المجموعة بموجب عقد التأجير التشغيلي والمحاسبة عنه كعقار استثماري عندما يفى العقار بتعريف العقار الاستثماري ويتم تقييم كل عقار على حدة واستناداً إلى نية الإدارة. يتم تحديد التكلفة المبدئية للعقار المحتفظ به من قبل المجموعة بموجب عقد التأجير والمصنف كعقار استثماري بالقيمة العادلة للعقار أو القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات التأجير أيهما أقل ويتم تسجيل مبلغ معادل كمطلوبات.

الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في تاريخ التقارير المالية. ومع ذلك فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه تعديل مادي على القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

الأحكام

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

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة تصنيف العقارات كعقارات استثمارية أو كعقارات محتفظ بها للمتاجرة:

- تتضمن العقارات الاستثمارية الأرض والمباني التي لا تشغلها المجموعة بصورة أساسية أو تستخدم لعملياتها، أو للبيع في سياق الأعمال الطبيعي، ولكن محتفظ بها بصورة أساسية لتحقيق إيرادات تأجير أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية.
- تتضمن العقارات المحتفظ بها للمتاجرة العقار المحتفظ به للبيع في سياق الأعمال الطبيعي.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

التزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير عقارات تجارية على محفظتها العقارية الاستثمارية. بناء على تقييم شروط وبنود الترتيبات، قامت المجموعة باتخاذ قرار بأنها تحتفظ بجميع المخاطر والمزايا الجوهرية لملكية هذه العقارات ومن ثم تقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود تأجير تشغيلي، وهو ما يتطلب أحكاماً هامة.

انخفاض قيمة الاستثمارات

تقوم المجموعة بمعاملة الاستثمارات في أسهم كاستثمارات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عندما يكون هناك دليل موضوعي آخر بوجود انخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" تتطلب أحكاماً جوهرية. إضافة إلى ذلك تقوم المجموعة بتقييم العوامل الأخرى بما فيها التقلبات العادية في أسعار الأسهم للأسهم المسعرة والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم بالنسبة للأسهم غير المسعرة.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقارير المالية والتي لها تنطوي على مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل مادي على القيم المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

تستند تقديرات وافتراضات المجموعة إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ولكن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة ظروف السوق أو التغيرات في السوق. تنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحفوظ بها للمتاجرة

تدرج العقارات المحفوظ بها للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الفعلية في تاريخ التقارير المالية وتحدددها المجموعة في ضوء المعاملات الحديثة بالسوق.

تقييم العقارات الاستثمارية

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمي عقارات مستقلين. تم استخدام طريقتين رئيسيتين في تحديد القيمة العادلة لأرصص الملكية في العقارات الاستثمارية - وهما (أ) تحليل التدفقات النقدية المخصومة و (ب) طريقة القيمة السوقية للعقار كما يلي:

(أ) تستند التدفقات النقدية المخصومة إلى سلسلة من التدفقات النقدية الحرة المتوقعة والمؤيدة بأحكام أي عقود تأجير قائمة وعقود أخرى وهي مخصومة بمعدل يعكس مخاطر الأصل.

(ب) تستند طريقة القيمة السوقية للعقار إلى تقييم تم إجراؤه من قبل مقيم عقارات مستقل باستخدام قيم الصفقات الفعلية التي تم إجراؤها مؤخراً من قبل أطراف أخرى لعقارات مماثلة لها بالنسبة للموقع والحالة، وعلى أساس معرفة وخبرة مقيم العقارات.

ينعكس التقلب في النظام المالي العالمي على الأسواق العقارية التجارية. كان هناك انخفاض ملحوظ في حجم المعاملات في 2011، وبصورة أقل في 2012. وبالتالي، وحتى يتوصل خبراء التقييم إلى تقديراتهم حول القيمة السوقية كما في 31 ديسمبر 2017 و 31 ديسمبر 2016، استخدم المقيمون معرفتهم في السوق وتقديراتهم المهنية، ولم يعتمدوا فقط على المقارنات التاريخية للمعاملات. في هذه الحالة، كان هنالك درجة أكبر من عدم التأكد من تقديرات القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية مما هي لسوق نشط بدرجة أكبر.

تم تقييم العقار الاستثماري قيد الإنشاء أيضاً وفقاً للقيمة العادلة كما هي محددة من قبل خبراء التقييم العقاري المستقلين باستثناء في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه القيم بصورة موثوق فيها. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء إما باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو طريقة القيمة المتبقية.

إن الأساليب والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبينة في الإيضاح 9.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التفديرات والافتراضات (تتمة)

الأساليب المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية

تشتمل طريقة التدفقات النقدية المخصومة على التوقع بسلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما فيما يتعلق بعقار عامل أو عقار للتطوير. بالنسبة لهذه التدفقات النقدية المتوقعة، تم تطبيق معدل خصم ملائم مستقى من السوق، لوضع مؤشر للقيمة الحالية لتدفقات الإيرادات المتعلقة بالعقار. تُقدر التدفقات النقدية الدورية المحسوبة عادةً بإجمالي إيرادات التأجير ناقصاً الشغور وخسائر التحصيل وناقصاً مصروفات / مدفوعات التشغيل. ويتم خصم سلسلة من إيرادات التشغيل الدورية بالصافي، بالإضافة إلى تقدير قيمة العكس/الإنهاء/البيع (التي تستخدم طريقة التقييم التقليدية) المتوقع عند نهاية فترة التوقع، وصولاً إلى القيمة الحالية. إن إجمالي صافي القيم الحالية يساوي القيمة العادلة للعقار.

تتمثل طريقة القيم المتبقية (أو طريقة التطوير الافتراضي) المستخدمة في تقدير القيمة العادلة في طريقة تجمع ما بين طريقة الرسملة (الإيرادات) وطريقة التكلفة (التجميع). يتم تعريف طريقة القيم المتبقية على أنها: "طريقة تحديد قيمة العقار الذي من المحتمل أن يخضع للتطوير أو إعادة التطوير أو التجديد. ويتم خصم إجمالي تكلفة العمل المقدر بما في ذلك الرسوم والمصروفات الأخرى ذات الصلة زانداً مخصص الفائدة ومخاطر وأرباح القائم بأعمال التطوير من إجمالي قيمة المشروع المكتمل. يتم بعد ذلك تعديل المبلغ الناتج رجوعاً إلى تاريخ التقييم للوصول إلى القيمة المتبقية".

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

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

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

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديراً هاماً. ويوجد عدد من الاستثمارات حيث لا يمكن تحديد هذه التقديرات بصورة موثوق منها. ونتيجة لذلك، فإن هذه الاستثمارات تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.

3- شركات تابعة جوهرية مملوكة جزئياً

توصلت المجموعة إلى أن شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ. ("شركة العقارات المتحدة-الأردن") وشركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقولة) ("الضيافة") هي الشركات التابعة الوحيدة التي لديها حصص غير مسيطرة جوهرية للمجموعة. فيما يلي المعلومات المالية المتعلقة بالشركات التابعة التي لديها حصص غير مسيطرة جوهرية:

الأرصدة المتراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهرية:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
27,338,643	25,834,327	شركة العقارات المتحدة - الأردن
9,200,538	8,596,817	الضيافة

(الخسائر) الأرباح الموزعة على الحصص غير المسيطرة الجوهرية:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
480,598	(1,156,799)	شركة العقارات المتحدة - الأردن
1,148,605	(480,003)	الضيافة

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

4- النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
16,990,768	7,138,368	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
835,489	9,389,496	ودائع قصيرة الأجل
17,826,257	16,527,864	النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل
(11,729,808)	(12,785,287)	ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (إيضاح 12)
6,096,449	3,742,577	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متباينة تتراوح بين يوم واحد وثلاثة أشهر، وتكتسب فائدة بالمعدلات ذات الصلة للودائع قصيرة الأجل.

تم إيداع نقد وودائع قصيرة الأجل بمبلغ 4,184,972 دينار كويتي (2016: 6,070,527 دينار كويتي) لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23).

5- مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
24,316,233	40,078,555	مدينون
779,959	1,292,026	إيرادات تأجير وفنادق مستحقة
7,643,842	13,670,169	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 23)
638,466	570,161	مدفوعات مقدماً
3,226,583	4,310,131	مدينون آخرون
36,605,083	59,921,042	مخصص الانخفاض في القيمة
(2,297,855)	(2,135,313)	
34,307,228	57,785,729	

كما في 31 ديسمبر 2017، تعرضت إيرادات التأجير المستحقة وأرصدة المدينين الآخرين ذات قيمة اسمية بمبلغ 2,135,313 دينار كويتي (2016: 2,297,855 دينار كويتي) للانخفاض في القيمة وتم احتساب مخصص لها بالكامل.

إن الحركة في مخصص الانخفاض في قيمة المدينين كانت كما يلي:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
2,051,855	2,297,855	كما في 1 يناير
246,000	83,458	المحمل خلال السنة
-	(246,000)	عكس المخصصات خلال السنة
2,297,855	2,135,313	كما في 31 ديسمبر

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

-6 عقارات محتفظ بها للمتاجرة

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
64,855,667	54,114,363	كما في 1 يناير
4,440,493	5,451,412	الإضافات خلال السنة
(150,725)	-	الاستبعادات
(7,308)	-	تخفيض
(15,023,764)	(926,055)	فرق تحويل عملات أجنبية
<u>54,114,363</u>	<u>58,639,720</u>	كما في 31 ديسمبر

يبلغ إجمالي تكاليف التمويل المرسلة المدرجة في القيمة المدرجة بالدفاتر للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة (قيد الإنشاء) 3,326,680 دينار كويتي (2016: 3,357,816 دينار كويتي). أن المعدل المستخدم لتحديد مقدار تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسلة كان 5.86% (2016: 5.86%).

-7 استثمارات متاحة للبيع

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
545,013	477,678	أسهم مسعرة
6,782,319	5,300,348	أسهم غير مسعرة
7,351,003	8,674,550	أوراق دين مالية غير مسعرة
<u>14,678,335</u>	<u>14,452,576</u>	

تدرج الأسهم غير المسعرة بمبلغ 4,563,198 دينار كويتي (2016: 4,645,540 دينار كويتي) وأوراق الدين المالية غير المسعرة بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة، إن وجد، بسبب عدم توفر قياسات موثوق منها لقيمتها العادلة. قامت الإدارة بمراجعة استثماراتها المتاحة للبيع لتحديد ما إذا كانت قد تعرضت قيمة هذه الاستثمارات للانخفاض، ولم تسجل خسارة انخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع للسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2017 و 31 ديسمبر 2016.

تمثل الاستثمارات بإجمالي قيمة المدرجة بالدفاتر بمبلغ 13,020,104 دينار كويتي (2016: 13,215,813 دينار كويتي) استثمارات لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23). تدار الاستثمارات بإجمالي قيمة المدرجة بالدفاتر بمبلغ 1,495,445 دينار كويتي (2016: 1,565,575 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 23).

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2017

8- استثمار في شركات زميلة

القيمة المدرجة بالدفاتر		حصة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة
2016	2017	2016	2017		
دينار كويتي	دينار كويتي				
1,646,304	1,547,568	27.26%	27.26%	الكويت	شركة الفنادق الكويتية ش.م.ك. (أ)
1,280,535	639,461	22.50%	22.50%	البحرين	شركة دار إس إس آتش الدولية للاستشارات الهندسية ذ.م.م.
39,951,788	36,396,145	40.00%	40.00%	الأردن	شركة العبدلي بوليفارد ش.م.خ.
8,818	8,700	50.00%	50.00%	الأردن	شركة الثانية العقارية ش.م.خ.
8,344,777	7,813,783	50.00%	50.00%	الإمارات العربية المتحدة	شركة الفجيرة العقارية المحدودة
24,395,770	24,840,729	39.165%	39.165%	الكويت	شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)
142,711	307,194	20.00%	20.00%	الكويت	شركة إيكاروس المتحدة للخدمات البحرية ش.م.ك. (مقفلة)
3,009,594	154,658	49.00%	49.00%	هولندا	شركة اسوفيد بي في
-	5,812,037	-	40.00%	الكويت	شركة إنشاء القابضة ش.م.ك. (قابضة) (ب)
-	440,412	-	33.33%	الكويت	شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة) (ج)
78,780,297	77,960,687				

(أ) مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية بقيمة سوقية بمبلغ 3,872,311 دينار كويتي (2016: 4,171,343 دينار كويتي).

(ب) قامت المجموعة خلال السنة بحيازة حصة ملكية بنسبة 40% في شركة إنشاء القابضة ش.م.ك. (قابضة) لقاء مقابل بمبلغ 5,171,856 دينار كويتي.

(ج) قامت الشركة الأم خلال السنة ببيع حصة ملكيتها بنسبة 43.67% في شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة) وتم تصنيف حصة الملكية الفعلية المتبقية بنسبة 33.33% كاستثمار في شركة زميلة في تاريخ البيع وفقاً للقيمة العادلة. عند البيع، قامت المجموعة بتسجيل ربح بمبلغ 98,801 دينار كويتي في بيان الدخل المجموع.

إن الحركة في القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في شركات زميلة خلال السنة هي كما يلي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
75,400,255	78,780,297	في بداية السنة
3,163,022	5,371,856	إضافات ومساهمات رأسمالية خلال السنة
-	440,412	المحول من استثمار في الشركات التابعة (ج)
(505,551)	(4,342,545)	حصة في النتائج
1,047,471	(1,469,387)	فروق تحويل عملات أجنبية
(324,900)	(819,946)	توزيعات ارباح مستلمة خلال السنة
78,780,297	77,960,687	في 31 ديسمبر

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2017

8- استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة:

	أخرى		أرباح المتحدة		العبدلي بوليفارد		
	2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
موجودات غير متداولة	60,719,356	209,330,761	115,409,968	114,482,723	155,543,293	152,498,794	
موجودات متداولة	25,963,632	25,107,821	2,694,888	2,911,795	4,724,456	2,421,432	
مطلوبات غير متداولة	(37,907,171)	(172,027,786)	(401,668)	(49,773,731)	(42,152,079)	(44,860,621)	
مطلوبات متداولة	(16,705,775)	(16,722,246)	(55,413,004)	(4,194,481)	(18,236,199)	(19,069,243)	
حقوق الملكية	32,070,042	45,688,550	62,290,184	63,426,306	99,879,471	90,990,362	
حصة ملكية المجموعة			39.165%	39.165%	40%	40%	
حصة المجموعة في صافي الموجودات	14,432,739	16,723,813	24,395,770	24,840,729	39,951,788	36,396,145	
الإيرادات	44,232,017	48,115,924	6,021,623	6,212,866	4,929,367	5,324,391	
(خسارة) ربح السنة	1,543,895	(4,366,265)	(25,245)	1,136,337	(3,086,047)	(7,613,468)	
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة	1,543,895	(4,366,265)	(25,245)	1,136,337	(3,086,047)	(7,613,468)	
حصة المجموعة في (خسارة) ربح السنة	738,755	(1,742,201)	(9,887)	445,043	(1,234,419)	(3,045,387)	

إن الاستثمار في شركة العبدلي بوليفارد مدرج استناداً إلى حسابات الإدارة كما في 31 ديسمبر 2017 وذلك نظراً لغياب البيانات المالية المدققة. إن المجموعة مساهم غير مسيطر في شركة العبدلي بوليفارد، ولذلك يتم ممارسة التأثير على الشركة من خلال المشاركة في مجلس الإدارة فقط.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2017

9- عقارات استثمارية

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
69,963,716	74,816,622	أرض لغرض التطوير (أ)
11,115,669	11,199,212	عقارات استثمارية قيد الإنشاء (ب)
205,870,778	208,611,771	عقارات مطورة (ج)
<u>286,950,163</u>	<u>294,627,605</u>	

تم إجراء تقييم الأراضي لغرض التطوير والعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والعقارات المطورة كما في 31 ديسمبر 2017 من قبل مقيمين مستقلين لديهم مؤهلات وخبرة مهنية في موقع وفئة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه. تم استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو القيمة السوقية للعقارات المطورة حيث تم اعتبارها ملائمة وفقاً لما يتناسب مع طبيعة واستخدام العقار. تم تحديد القيمة العادلة للأراضي لغرض التطوير والعقار الاستثماري قيد الإنشاء باستخدام طريقة القيمة السوقية أو طريقة استبدال تكلفة الاستهلاك.

أ) أرض لغرض التطوير
إن الحركة في الأراضي لغرض التطوير خلال السنة كانت كما يلي :

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
63,840,361	69,963,716	كما في 1 يناير
816,134	68,679	إضافات
6,774,609	5,324,051	ربح التقييم
(1,467,388)	(539,824)	فروقات تحويل عملات أجنبية
<u>69,963,716</u>	<u>74,816,622</u>	كما في 31 ديسمبر

تشمل الأرض لغرض التطوير قطعة أرض في شرم الشيخ، مصر بمبلغ 15,425,561 دينار كويتي (2016): 13,994,260 دينار كويتي) ولم يتم تسجيلها بعد باسم الشركة التابعة (الخليج مصر) ولن يتم السماح بتسجيل الشركة التابعة حتى استكمال مشروع الإنشاء في هذه الأرض.

ب) عقارات استثمارية قيد الإنشاء

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
95,223,076	11,115,669	كما في 1 يناير
123,992	172,354	إنفاق رأسمالي
(83,950,459)	-	المحول إلى عقارات مطورة
(279,948)	(63,601)	فروقات تحويل عملات أجنبية
(992)	(25,210)	خسارة التقييم
<u>11,115,669</u>	<u>11,199,212</u>	كما في 31 ديسمبر

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2017

9- عقارات استثمارية (تتمة)

ج) عقارات مطورة

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
113,697,143	112,138,887	أراضي ومباني مطورة:
92,173,635	96,472,884	أراضي ومباني مطورة
205,870,778	208,611,771	مباني مقامة على أراضي مستأجرة من الحكومة

تتراوح فترات الاستئجار للأراضي المستأجرة من حكومة الكويت ومن الغير بين أقل من سنة و 50 سنة.

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
113,196,030	205,870,778	كما في 1 يناير
7,329,350	2,138,286	إضافات
83,950,459	-	محول من عقارات قيد الإنشاء
-	(1,481,739)	استبعاد عقارات استثمارية
743,856	3,747,650	ربح التقييم
651,083	(1,663,204)	فروقات تحويل عملات أجنبية
205,870,778	208,611,771	كما في 31 ديسمبر

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

تم تصنيف قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 لقياس القيمة العادلة استنادًا إلى المدخلات لأسلوب التقييم المستخدم. يبين الجدو التالي مطابقة الأرصدة الافتتاحية بالأرصدة الختامية لقياس القيمة العادلة ضمن المستوى 3:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
272,259,467	286,950,163	الرصيد الافتتاحي
8,269,476	2,379,319	إضافات وإنفاق راس مالي
-	(1,481,739)	الاستبعادات والتحويلات
7,517,473	9,046,491	ربح التقييم
(1,096,253)	(2,266,629)	فروق تحويل عملات أجنبية
286,950,163	294,627,605	الرصيد الختامي

9- عقارات استثمارية (تتمة)

ج) عقارات مطورة (تتمة)
الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة (تتمة)

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية بنفس السمات:

2016 %	2017 %	
9.25	9.50	متوسط صافي العائد المبدئي
10.75	10.75	متوسط العائد المتوقع
3.25	3.25	متوسط معدل التضخم
10.00	10.00	معدل الشغور طويل الأجل
3.00	3.00	معدل النمو طويل الأجل في معدلات الإيجارات الفعلية

تحليل الحساسية

يبين الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر أهمية بالنسبة لتقييم العقارات الاستثمارية.

التأثير على القيمة العادلة

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	الحساسية	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة
2,046,960 (1,973,960)	1,828,330 (1,802,430)	+/- 1%	متوسط صافي العائد المبدئي
3,908,160 (3,381,772)	3,355,830 (2,960,784)	+/- 1%	متوسط العائد المتوقع
1,930,757 (1,587,302)	1,720,448 (1,280,446)	+/- 25 نقطة أساسية	متوسط معدل التضخم
2,039,558 (2,009,569)	1,897,338 (1,826,520)	+/- 1%	معدل الشغور طويل الأجل
1,975,038 (2,144,766)	1,822,730 (1,984,700)	+/- 1%	معدل النمو طويل الأجل في الإيجارات الفعلية

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

10- ممتلكات ومعدات

	التكلفة:							
المجموع	113,968,854	2,074,303	847,526	6,647,328	3,065,394	10,303,793	80,597,743	10,432,767
دينار كويتي	2,442,711	32,757	168,409	1,047,706	69,071	1,002,618	122,150	-
	(49,569)	-	(28,573)	(20,996)	-	-	-	-
	(3,147,094)	(47,912)	(24,487)	(199,614)	-	(380,948)	(2,207,922)	(286,211)
	113,214,902	2,059,148	962,875	7,474,424	3,134,465	10,925,463	78,511,971	10,146,556
	(29,680,308)	-	(384,600)	(5,169,987)	(2,897,798)	(5,726,821)	(15,501,102)	-
	(4,408,884)	-	(32,232)	(1,200,718)	(113,163)	(1,019,952)	(2,042,819)	-
	47,109	-	28,573	18,536	-	-	-	-
	931,631	-	10,650	173,648	-	267,101	480,232	-
	(33,110,452)	-	(377,609)	(6,178,521)	(3,010,961)	(6,479,672)	(17,063,689)	-
	80,104,450	2,059,148	585,266	1,295,903	123,504	4,445,791	61,448,282	10,146,556

الاستهلاك:

كما في 1 يناير 2017

المحمل للسنة

المستبعدات

تعديل تحويل عملات أجنبية

كما في 31 ديسمبر 2017

صافي القيمة المدرجة بالدقائق:

كما في 31 ديسمبر 2017

تم توزيع مصروف الاستهلاك بمبلغ 3,995,113 دينار كويتي (2016: 4,168,355 دينار كويتي) إلى تكلفة الإيرادات.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

10- ممتلكات ومعونات (تتمة)

المجموع	أصول	سيارات	أثاث و تراكيبات	أجهزة وإبرامج كمبيوتر	أدوات ومعدات	مباني	أراضي ملاك حر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
112,653,086	1,314,850	673,004	5,954,397	2,849,022	9,592,951	81,634,141	10,634,721
3,563,235	799,607	204,618	847,655	276,382	911,184	523,789	-
(41,292)	-	(13,690)	(26,047)	(671)	(884)	-	-
(2,206,175)	(40,154)	(16,406)	(128,677)	(59,339)	(199,458)	(1,560,187)	(201,954)
113,968,854	2,074,303	847,526	6,647,328	3,065,394	10,303,793	80,597,743	10,432,767
(25,773,962)	-	(382,792)	(4,042,716)	(2,744,992)	(4,939,103)	(13,664,359)	-
(4,518,684)	-	(22,943)	(1,250,090)	(209,491)	(899,351)	(2,136,809)	-
37,796	-	13,690	22,740	591	775	-	-
574,542	-	7,445	100,079	56,094	110,858	300,066	-
(29,680,308)	-	(384,600)	(5,169,987)	(2,897,798)	(5,726,821)	(15,501,102)	-
84,288,546	2,074,303	462,926	1,477,341	167,596	4,576,972	65,096,641	10,432,767

التكلفة:

كما في 1 يناير 2016

المحمل للسنة

المستبعدات

تعديل تحويل عملات أجنبية

كما في 31 ديسمبر 2016

صافي القيمة المدرجة بالدفاتر:

كما في 31 ديسمبر 2016

11- دائنون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
2,606,101	833,338	إيجار مستلم مقدماً
28,331,841	36,385,320	دائنون
5,851,777	5,633,130	تأمينات مستردة
302,095	782,016	مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23)
15,975,245	18,257,129	دائنون آخرون
<u>53,067,059</u>	<u>61,890,933</u>	

12- قروض وسلف تحمل فائدة

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
192,714,200	219,879,099	قروض
11,729,808	12,785,287	حسابات مكشوفة لدى البنوك
<u>204,444,008</u>	<u>232,664,386</u>	

يوضح الجدول التالي الجزء المتداول وغير المتداول من التزامات القروض على المجموعة:

المجموع 2016 دينار كويتي	المجموع 2017 دينار كويتي	الجزء غير المتداول دينار كويتي	الجزء المتداول دينار كويتي	
11,729,808	12,785,287	-	12,785,287	حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 4)
37,397,908	60,669,816	-	60,669,816	قروض قصيرة الأجل
155,316,292	159,209,283	124,885,062	34,324,221	قروض محددة الأجل
<u>204,444,008</u>	<u>232,664,386</u>	<u>124,885,062</u>	<u>107,779,324</u>	

يتم الحصول على القروض محددة الأجل لفترات تتراوح بين سنة واحدة وعشر سنوات، وتحمل معدلات فائدة تتراوح من 4% إلى 19.52% (2016: 4.00% إلى 16.85%).

كما في 31 ديسمبر 2017، حصلت المجموعة على قروض قصيرة الأجل وحسابات مكشوفة بمبلغ 73,455,103 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 49,127,716 دينار كويتي) يتم تجديدها على أساس سنوي.

تستحق القروض والسلف التي تحمل فائدة بقيمة 10,504,203 دينار كويتي (2016: 37,763,501 دينار كويتي) إلى أطراف ذات صلة (إيضاح 23).

يوضح الجدول التالي الجزء المتداول وغير المتداول (تم تحليله حسب العملة) من التزامات القروض على المجموعة:

المجموع 2016 دينار كويتي	المجموع 2017 دينار كويتي	الجزء غير المتداول دينار كويتي	الجزء المتداول دينار كويتي	
48,433,543	43,420,893	35,708,614	7,712,279	دولار أمريكي
7,363,577	5,679,707	4,095,780	1,583,927	ريال عماني
1,446,059	162,313	162,313	-	جنيه استرليني
-	3,715,331	-	3,715,331	جنيه مصري
147,200,829	179,686,142	84,918,355	94,767,787	دينار كويتي
<u>204,444,008</u>	<u>232,664,386</u>	<u>124,885,062</u>	<u>107,779,324</u>	

تتضمن القروض التي تحمل فائدة قروض بمبلغ 65,330,928 دينار كويتي (2016: 60,818,344 دينار كويتي) تم الحصول عليها والاستفادة منها من قبل شركات تابعة في المجموعة.

13- سندات

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
		في 24 يونيو 2013، أصدرت الشركة الأم سندات غير مضمونة بمبلغ أساسي بقيمة 60,000,000 دينار كويتي يتضمن سندات في مجموعتين كما يلي:
36,450,000	36,450,000	• سندات مستحقة في 24 يونيو 2018 تحمل فائدة بمعدل ثابت بنسبة 5.75% سنوياً تستحق السداد بصورة ربع سنوية ضمن المتأخرات.
23,550,000	23,550,000	• سندات مستحقة في 24 يونيو 2018 تحمل فائدة بمعدل متغير بنسبة 3.25% فوق معدل خصم بنك الكويت المركزي تستحق السداد بصورة ربع سنوية ضمن المتأخرات.
<u>60,000,000</u>	<u>60,000,000</u>	

14- رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

كما في 31 ديسمبر 2017، يتكون رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 1,187,974,420 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (2016: 1,187,974,420 سهم قيمة كل سهم 100 فلس) مدفوعة نقداً بالكامل. إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

15- احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات والتعديلات اللاحقة له وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، فإنه يجب تحويل ما لا يقل نسبته عن 10% من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة الاحتياطي الإجباري. يجوز أن تقرر الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف تلك التحويلات عندما يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لا يجوز استخدام هذا الاحتياطي إلا لمقاصة الخسائر أو لدفع توزيعات أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بتأمين هذا الحد بسبب غياب احتياطيات قابلة للتوزيع. إن أي مبالغ يتم اقتطاعها من هذا الاحتياطي يجب أن يعاد تحويلها عندما تكون الأرباح في السنوات القادمة كافية، ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

16- احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يجب تحويل نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. وتم إيقاف هذا التحويل السنوي بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناء على توصية من مجلس الإدارة.

17- أسهم الخزينة

2016	2017	
113,669,873	113,669,873	عدد أسهم الخزينة
9.568%	9.568%	نسبتها إلى الأسهم المصدرة
10,684,968	9,093,590	القيمة السوقية بالدينار الكويتي
14,478,743	14,478,743	التكلفة بالدينار الكويتي
10,706,354	10,282,288	القيمة السوقية للمتوسط المرجح لعدد الاسهم بالدينار الكويتي

إن الاحتياطيات والأرباح المرحلة وعلاوة إصدار الأسهم بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة غير متاحة للتوزيع خلال الفترة التي تحتفظ فيها المجموعة بهذه الأسهم.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

18- إيرادات استثمار

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
120,434	28,682	إيرادات توزيعات أرباح
7,517	(18,518)	(خسارة) ربح بيع استثمار متاح للبيع
<u>127,951</u>	<u>10,164</u>	

19- مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية التكاليف التالية المتعلقة بالموظفين:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
4,092,986	4,192,267	أجور ورواتب
645,604	949,274	مزايما ما بعد نهاية الخدمة
<u>4,738,590</u>	<u>5,141,541</u>	

تم تحميل الاجور والرواتب ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين بمبلغ 9,752,620 دينار كويتي (2016: 8,245,186 دينار كويتي) على تكلفة الإيرادات.

20- ضرائب

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
107,329	9,797	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
307,161	267,084	ضريبة دعم العمالة الوطنية
122,864	42,952	الزكاة
11,091	289,271	ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية
2,955,836	972,951	الضريبة الحالية
		الضريبة المؤجلة
<u>3,504,281</u>	<u>1,582,055</u>	

إن معدل الضريبة المطبق على الشركات التابعة الأجنبية التي تخضع للضريبة يتراوح من 10% إلى 22.5% (2016: 10% إلى 25%). لغرض تحديد النتائج الخاضعة للضريبة للسنة، تم تعديل الربح المحاسبي للشركات التابعة الأجنبية للأغراض الضريبية. تتضمن التعديلات للأغراض الضريبية بنود تتعلق بكل من الإيرادات المتعلقة بالإيرادات والمصروفات. تستند التعديلات الحالية للقوانين واللوائح والممارسات المطبقة للمناطق التي تقع فيها الشركات التابعة الأجنبية.

تتعلق الضريبة المؤجلة بما يلي:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
(11,059,555)	(11,584,234)	اعادة تقييم عقارات استثمارية وفقا للقيمة العادلة
(4,597,786)	(5,156,498)	ضريبة مؤجلة - تتعلق بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة
<u>(15,657,341)</u>	<u>(16,740,732)</u>	مطلوبات الضريبة المؤجلة

مطابقة مطلوبات الضريبة المؤجلة:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
(11,372,899)	(15,657,341)	كما في 1 يناير
(2,955,836)	(972,951)	المصروفات للسنة
(1,328,606)	(110,440)	فروقات تحويل عملات أجنبية
<u>(15,657,341)</u>	<u>(16,740,732)</u>	كما في 31 ديسمبر

21- ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة، ناقصاً أسهم الخزينة.

يتم احتساب ربحية السهم المخفضة من خلال قسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عن تحويل كافة خيارات شراء الأسهم للموظفين. يوجد لدى الشركة الأم خيارات شراء أسهم للموظفين قائمة تم إصدارها بموجب برنامج خيار شراء أسهم للموظفين، والتي لها تأثير مخفف على الربحية.

ربحية السهم الأساسية

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
8,708,237	2,217,810
أسهم	أسهم
1,187,974,420	1,187,974,420
(113,669,873)	(113,669,873)
1,074,304,547	1,074,304,547
8.1 فلس	2.1 فلس

الربحية:
ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم

عدد الأسهم القائمة:
المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة
ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية
ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم

ربحية السهم المخفضة

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
8,708,237	2,217,810
أسهم	أسهم
1,074,304,547	1,074,304,547
12,000	12,000
1,074,316,547	1,074,316,547
8.1 فلس	2.1 فلس

الربحية:
ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم

عدد الأسهم القائمة:
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية
تأثير خيارات الأسهم

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم المخفضة

ربحية السهم المخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

22- توزيعات أرباح

لم يقترح مجلس إدارة الشركة الأم خلال اجتماعهم المنعقد بتاريخ 7 مارس 2018 أية توزيعات أرباح نقدية لتوزيعها على المساهمين (31 ديسمبر 2016: 5% من توزيعات الأرباح النقدية). يخضع الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 17 أبريل 2017 البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016. كما وافقت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين والجهات الرقابية على توزيع أرباح نقدية بنسبة 5% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 بقيمة 5,371,523 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 5% توزيعات أرباح نقدية بمبلغ 5,371,523 دينار كويتي).

23- معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تتم مع الأطراف ذات علاقة، أي الشركة الأم الكبرى والمساهمون الرئيسيون والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. إن المعاملات والأرصدة لدى أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

2016	2017	اطراف اخرى ذات علاقة دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	
6,070,527	4,184,972	4,184,972	-	-	بيان المركز المالي المجموع
					النقد والودائع قصيرة الأجل (إيضاح 4)
					مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات
7,643,842	13,670,169	3,911,089	9,573,952	185,128	أخرى (إيضاح 5)
13,215,813	13,020,104	13,020,104	-	-	استثمارات متاحة للبيع (إيضاح 7)
					دائنون ومصرفوات مستحقة وأرصدة
302,095	782,016	565,170	206,496	10,350	دائنة أخرى (إيضاح 11)
37,763,501	10,504,203	10,504,203	-	-	قروض وسلف تحمل فائدة (إيضاح 12)
					بيان الدخل المجموع
419,887	353,497	160,453	193,044	-	مصروفات عمومية وإدارية
919,082	1,260,337	1,260,337	-	-	تكاليف تمويل
2,400	2,400	-	2,400	-	إيرادات تأجير
80,539	(5,023)	(5,023)	-	-	إيرادات توزيعات أرباح
218,646	150,855	-	150,855	-	إيرادات فوائد
333,809	340,912	-	340,912	-	إيرادات تشغيل أخرى
1,021,002	1,161,422	-	1,161,422	-	إيرادات مقاولات وخدمات

تدار بعض الاستثمارات المتاحة للبيع ذات قيمة المدرجة بالدفاتر بمبلغ 1,495,445 دينار كويتي (2016: 1,565,575 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 7).

مكافأة موظفي الإدارة العليا

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
575,149	682,997	رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين
70,683	79,749	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>645,832</u>	<u>762,746</u>	

24- مطلوبات محتملة والتزامات

مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2017، كان على المجموعة مطلوبات محتملة تتعلق بكفالات بنكية وكفالات وأمور أخرى ضمن النشاط العادي للأعمال بمبلغ 13,512,926 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 9,444,620 دينار كويتي) ولا يتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات مادية.

قامت المجموعة في 16 أبريل 2014 بإبرام اتفاقية مع عائلة الأغا ("المشترى") تنص على بيع بعض الأسهم في شركة تابعة وهي شركة منازل المتحدة للاستثمار العقارية (ش.م.م.) ("منازل"). ولكن لم يتم سداد أي مقابل من قبل المشتري بموجب هذه الاتفاقية. وبالتالي لم تلتزم المجموعة بتلك الاتفاقية.

لاحقاً، تم رفع عدة دعاوى قضائية ضد المجموعة والمساهمين الآخرين لدى المجموعة فيما يتعلق بتلك المنازعة للمطالبة بحقوقهم في أسهم شركة منازل. وخلال السنوات السابقة، كانت الأحكام الصادرة عن المحاكم أول درجة لصالح المجموعة والمساهمين الآخرين. ولكن خلال السنة الحالية، تم إلغاء الأحكام الصادرة عن المحاكم أول درجة من قبل محكمة الاستئناف بشأن حصة ملكية المجموعة بنسبة 43.3% في شركة منازل.

ولكن وفقاً للمستشار القانوني لدى المجموعة، أن الحكم بالبطلان ومدى صحة ونفاذ عقود البيع الصادر عن محكمة الاستئناف يتعارض مع الأحكام السابقة الصادرة عن محكمة الاستئناف نفسها في قضايا مماثلة. علاوة على ذلك، قد يتم إعادة النظر في الحكم الذي يشمل الأحكام النهائية حيث أن المجموعة ترى وجود أدلة كافية على تزيف الوثائق التي تم تقديمها من جانب الطرف المقابل، وبالتالي يرى المستشار القانوني أنه سوف يتم الحكم ببطلان الأحكام الصادرة عن محكمة الاستئناف.

وعلى الرغم من ذلك، قامت الإدارة أعلاه بتسجيل خسارة مؤقتة بمبلغ 1,135,924 دينار كويتي في بيان الدخل المجمع مقابل خسارة حصة الملكية بنسبة 43.3% في شركة منازل خلال السنة الحالية وقامت بتسجيل مخصص بمبلغ 1,135,924 دينار كويتي في بيان الدخل المجمع خلال السنة الحالية.

التزامات رأسمالية

يوجد على المجموعة التزامات رأسمالية تتعلق فيما يلي:

أبرمت المجموعة عقود إنشاءات مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بنفقات رأسمالية مستقبلية فيما يتعلق بعقار استثماري قيد الإنشاء بمبلغ 3,754,344 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 1,729,490 دينار كويتي) وفيما يتعلق بعقار محتفظ به لغرض المتاجرة بمبلغ 8,194,767 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 5,643,486 دينار كويتي).

التزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير تجاري لبعض العقارات الاستثمارية في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى من دفعات التأجير المدينة بموجب عقود تأجير تشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
23,800,901	23,094,122	خلال سنة واحدة
45,332,535	43,579,594	بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات
<u>69,133,436</u>	<u>66,673,716</u>	

التزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمستأجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير تجاري لبعض العقارات الاستثمارية في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى من دفعات التأجير الدائنة بموجب عقود تأجير تشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
1,669,130	1,987,998	خلال سنة واحدة
1,985,037	2,622,771	بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات
<u>3,654,167</u>	<u>4,610,769</u>	

25- معلومات القطاعات

تراقب الإدارة نتائج تشغيل القطاعات لديها بصورة منفصلة بغرض اتخاذ قرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية كما هو موضح في الجدول أدناه.

تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة بشكل مباشر بهذا القطاع.

لدى المجموعة قطاعات التشغيل الآتية التي يتم اعداد التقارير بشأنها:

- عمليات التأجير: تتضمن تأجير العقارات.
- أنشطة عمليات الفنادق: خدمات الضيافة المقدمة من قبل فندق مارينا وفندق فيرمونت وفندق بجمدون وفندق صلالة.
- تجارة العقارات: شراء وبيع العقارات.
- المقاولات والخدمات: تتضمن ادارة العقارات للغير.
- تطوير عقارات: تتضمن ما يتعلق بتطوير العقارات.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

-25- معلومات القطاعات (تتمة)

يعرض الجدول التالي معلومات حول الإيرادات والأرباح المتعلقة بقطاعات التشغيل لدى المجموعة:

	31 ديسمبر 2017					
المجموع	تطوير عقارات	مقاولات وخدمات	تجارة العقارات	صليات القطاع	صليات التجار	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
87,059,590	-	46,038,026	-	16,484,841	24,536,723	إيرادات القطاعات
2,803,253	4,298,471	344,047	3,635	(774,423)	(1,068,477)	نتائج القطاعات
(1,324,177)						مصروفات غير موزعة
1,479,076						ربح السنة
567,952,363	75,761,427	34,960,297	66,201,767	84,859,599	306,169,273	موجودات القطاع
34,478,670						موجودات غير موزعة
602,431,033						إجمالي الموجودات
139,030,076	33,481,464	14,354,879	14,676,426	16,160,309	60,356,998	مطلوبات القطاع
232,265,975						مطلوبات غير موزعة
371,296,051						إجمالي المطلوبات
9,046,491	5,298,842	-	-	-	3,747,649	معلومات القطاع الأخرى:
(4,342,545)	(641,074)	538,202	-	296,345	(4,536,018)	ربح تقييم عقارات استثمارية
77,960,687	648,161	5,812,037	-	1,547,568	69,952,921	حصة في نتائج شركات زميلة
						استثمار في شركات زميلة

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

-25- معلومات القطاعات (تتمة)

31 ديسمبر 2016

المجموع دينار كويتي	تطوير عقارات دينار كويتي	مقارلات وخدمات دينار كويتي	تجارة العقارات دينار كويتي	عمليات التأجير دينار كويتي	عمليات التأجير دينار كويتي	معلومات القطاع
70,735,999	-	26,759,922	194,542	20,238,161	23,543,374	إيرادات القطاعات
13,547,691	6,794,814	943,564	83,273	4,223,101	1,502,939	نتائج القطاعات
(3,132,790)						مصروفات غير موزعة
10,414,901						ربح السنة
543,572,854	71,507,698	20,507,420	56,612,101	89,167,789	305,777,846	موجودات القطاع
28,136,646						موجودات غير موزعة
571,709,500						إجمالي الموجودات
134,308,836	31,314,682	11,125,364	12,000,967	17,583,503	62,284,320	مطلوبات القطاع
198,859,572						مطلوبات غير موزعة
333,168,408						إجمالي المطلوبات
7,517,473	6,773,617	-	-	-	743,856	معلومات القطاع الأخرى:
(505,551)	22,728	-	-	2,637	(530,916)	ربح تقييم عقارات استثمارية
78,780,297	1,289,353	-	-	1,646,304	75,844,640	حصلة في نتائج شركات زميلة استثمار في شركات زميلة

25- معلومات القطاعات (تتمة)

المعلومات الجغرافية
الإيرادات

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
50,950,612	68,722,420	الكويت
14,300,878	11,561,709	مصر
131,576	86,343	لبنان
30,355	15,570	الإمارات العربية المتحدة
4,149,615	4,634,899	عمان
637,717	1,800,315	الأردن
231,321	176,329	المغرب
303,925	62,005	أوروبا
<u>70,735,999</u>	<u>87,059,590</u>	

موجودات غير متداولة

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
109,689,990	118,938,775	الكويت
98,074,868	100,849,971	مصر
6,698,957	6,454,493	لبنان
17,515,033	16,964,871	الإمارات العربية المتحدة
3,241,189	3,241,192	سوريا
71,409,391	69,780,484	عمان
91,794	64,539	البحرين
143,994,535	141,071,914	الأردن
10,360,597	9,031,202	المغرب
2,655,298	1,350,279	أوروبا
1,730,000	1,730,000	المملكة العربية السعودية
<u>465,461,652</u>	<u>469,477,720</u>	

26- قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة لا تختلف اختلافاً مادياً عن القيمة المدرجة بالدفاتر باستثناء بعض الاستثمارات المحتفظ بها للبيع المدرجة التكلفة بمبلغ 13,237,749 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017 (31 ديسمبر 2016: 11,996,543 دينار كويتي).

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

26- قياس القيمة العادلة (تمة)

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية وغير المالية المدرجة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

2017		
المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
-	294,627,605	294,627,605
موجودات يتم قياسها بالقيمة العادلة: عقارات استثمارية (إيضاح 9)		
477,678	-	477,678
موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 7): أسهم مسعرة		
-	737,150	737,150
أسهم غير مسعرة		
<u>477,678</u>	<u>295,364,755</u>	<u>295,842,433</u>

2016		
المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
-	286,950,163	286,950,163
موجودات يتم قياسها بالقيمة العادلة: عقارات استثمارية (إيضاح 9)		
545,013	-	545,013
موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 7): أسهم مسعرة		
-	2,136,779	2,136,779
أسهم غير مسعرة		
<u>545,013</u>	<u>289,086,942</u>	<u>289,631,955</u>

يتم تقييم الأسهم غير المسعرة على أساس طريقة صافي القيمة المدرجة بالدفاتر بالاستعانة بأحدث بيانات مالية متاحة للشركات المستثمر فيها التي يتم تحديد القيمة العادلة لموجوداتها الأساسية.

إن التأثير على بيان المركز المالي المجمع وبيان حقوق ملكية المساهمين المجمع لن يكون جوهرياً في حالة تغير متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأسهم غير المسعرة بنسبة 5%.

فيما يلي الحركة في الأدوات المالية من المستوى 3:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
3,497,357	2,136,779
(1,385,729)	(1,027,168)
25,151	(372,461)
<u>2,136,779</u>	<u>737,150</u>

كما في 1 يناير
صافي المشتريات (المبيعات والتسويات)
(الخسارة) الربح المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى
كما في 31 ديسمبر

27- إدارة المخاطر

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

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

هيكل إدارة المخاطر

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

التركيزات الشديدة للمخاطر

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

لتجنب التركيزات الشديدة للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة توجيهات محددة للتركيز على الحدود الموضوعية لكل من الدولة والطرف المقابل والاحتفاظ بمحفظة متنوعة. يتم مراقبة وإدارة تركيزات مخاطر الائتمان المحددة على هذا الأساس.

27.1 مخاطر الائتمان

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

تتعامل المجموعة مع الأطراف الأخرى المعروفين وذوي الجدارة الائتمانية فقط. كما يتم مراقبة أرصدة المدينين بصورة مستمرة. بالنسبة للمعاملات التي لا تتم في الدولة التي تنتمي إليها وحدة أنشطة العمليات ذات الصلة، لا تقدم المجموعة شروط ائتمانية دون موافقة إدارة المجموعة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة والتي تتكون من الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل، فإن مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة تنتج عن عجز الطرف المقابل وبحيث لا يتجاوز الحد الأقصى للمخاطر القيمة المدرجة بالدفاتر للأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والأرصدة المدينة.

نتيجة طبيعة الأعمال التي تقوم بها المجموعة، لا تحتفظ المجموعة بحيازة الضمانات.

27.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يوضح الجدول التالي مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية.

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
17,822,910	16,518,289	أرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
33,668,762	57,215,568	مدينون وموجودات أخرى
7,351,003	8,674,550	استثمارات متاحة للبيع
58,842,675	82,408,407	

كما في 31 ديسمبر 2017، يبلغ الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للطرف المقابل الفردي 6,220,588 دينار كويتي (2016: 5,206,407 دينار كويتي).

27- إدارة المخاطر (تتمة)

27.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

27.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان (تتمة)

يتم توزيع الموجودات المالية للمجموعة على القطاعات الجغرافية التالية:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	المناطق الجغرافية
41,029,444	59,198,045	الكويت
7,425,320	6,218,361	الأردن
825,330	5,451,065	مصر
348,571	315,576	لبنان
1,290,470	1,731,498	عمان
83,847	104,810	أوروبا
43,281	69,321	الإمارات العربية المتحدة
86,718	86,718	سوريا
232,803	232,803	البحرين
7,476,891	9,000,210	المغرب
58,842,675	82,408,407	

يرتبط تعرض المجموعة للمخاطر بصورة كبيرة بقطاعات العقارات والإنشاءات.

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

27.1.2 الجدارة الائتمانية للموجودات المالية غير المتأخرة أو منخفضة القيمة

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

27.1.3 موجودات مالية متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة

ليس لدى المجموعة أي موجودات مالية متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر 2017 و31 ديسمبر 2016.

27.2 مخاطر السيولة

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

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

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

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

27- إدارة المخاطر (تتمة)

27.2 مخاطر السيولة (تتمة)

خلال سنة واحدة					
المجموع	1 إلى 5 سنوات	الإجمالي الفرعي	3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	خلال شهر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
61,890,933	-	61,890,933	57,012,738	3,252,130	1,626,065
345,028,915	212,642,816	132,386,099	125,438,130	4,631,979	2,315,990
61,754,438	-	61,754,438	60,877,219	584,813	292,406
468,674,286	212,642,816	256,031,470	243,328,087	8,468,922	4,234,461

دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى قروض وسلف تحمل فوائد سندات إجمالي المطلوبات

خلال سنة واحدة					
المجموع	1 إلى 5 سنوات	الإجمالي الفرعي	3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	خلال شهر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
53,067,059	-	53,067,059	49,020,757	2,697,535	1,348,767
369,204,758	267,079,831	102,124,927	95,544,990	4,386,625	2,193,312
65,175,000	61,725,000	3,450,000	2,587,500	575,000	287,500
487,446,817	328,804,831	158,641,986	147,153,247	7,659,160	3,829,579

دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى قروض وسلف تحمل فوائد سندات إجمالي المطلوبات

إن القروض والسلف التي تحمل فائدة تتضمن مبلغ لقروض قصيرة الاجل وحساب مكشوف بقيمة 89,472,361 دينار كويتي (2016: 49,127,716 دينار كويتي). يستحق هذا الرصيد السداد خلال سنة واحدة من تاريخ التقارير المالية، وقابل للتجديد عند الاستحقاق.

27.3 مخاطر السوق

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

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

27.3.1 مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمالات أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو قيمة الأدوات المالية. تدار مخاطر أسعار الفائدة من قبل إدارة الشئون المالية بالشركة الأم. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها ذات الفائدة (الودائع البنكية والقروض والسلف والسندات) نتيجة لعدم توافق تحديد أسعار الفائدة على الموجودات والمطلوبات. تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة الفائدة باستخدام مجموعة من الديون ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة. كما تسعى سياسة المجموعة إلى الاحتفاظ بجزء كبير من قروضها بمعدلات فائدة متغيرة.

إن حساسية بيان الدخل المجمع هي تأثير التغيرات المقدر في أسعار الفائدة على أرباح المجموعة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب استناداً إلى الموجودات والمطلوبات المالية ذات المعدل المتغير المحتفظ بها في 31 ديسمبر 2017 و 31 ديسمبر 2016. لا يوجد أي تأثير على حقوق الملكية.

27- إدارة المخاطر (تتمة)

27.3 مخاطر السوق (تتمة)

27.3.1 مخاطر أسعار الفائدة (تتمة)

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

زيادة 50 نقطة أساسية
التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء
مجلس الإدارة والضرائب

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
(242,168)	(217,104)
(853,754)	(1,016,181)
(7,230)	(812)
(36,818)	(28,399)
-	(18,577)

دولار أمريكي
دينار كويتي
جنيه استرليني
ريال عماني
جنيه مصري

إن تأثير النقص في النقاط الأساسية على النتائج سيكون مماثلاً لتأثير زيادة النقاط الأساسية.

27.3.2 مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدير المجموعة المخاطر من خلال تنويع الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الجغرافية وتركز أنشطة قطاعات الأعمال. إن معظم الاستثمارات المسعرة التي تملكها المجموعة مدرجة في أسواق إقليمية للأوراق المالية.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المحتفظ بها كموجودات مالية متاحة للبيع في 31 ديسمبر 2017 و31 ديسمبر 2016 بسبب الزيادة بنسبة 5% في مؤشرات السوق التالية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على حقوق الملكية

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
22,661	20,657
4,590	3,227

مؤشرات السوق

الكويت
أخرى

إن التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب يمثل النقص في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع التي انخفضت قيمتها والتي سوف يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع. إن الحساسية للحركات في أسعار الأسهم ستكون على أساس مماثل لتأثير الزيادة في أسعار الأسهم.

27.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

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

27- إدارة المخاطر (تتمة)

27.3 مخاطر السوق (تتمة)

27.3.3 مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير في أسعار العملات بنسبة 1%، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

الزيادة بنسبة 1%		
التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب		
2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(50,207)	(8,483)	الدولار الأمريكي
1,029,589	1,055,822	الجنيه المصري
104,865	93,569	اليورو
17,300	17,300	الريال السعودي
15,720	14,706	الجنيه الاسترليني
10,521	10,249	الدينار البحريني
186,213	180,972	الدرهم الإماراتي
610,672	594,519	الريال العماني
33,279	33,279	الليرة السورية
1,408,665	1,402,264	الدينار الأردني

إن تأثير النقص في سعر العملة بنسبة 1% سيكون مماثلاً لتأثير الزيادة في النقاط الأساسية.

28- إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة للمساهم والالتزام بالشروط الكمية للقروض.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2017 و 31 ديسمبر 2016.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض، وفقاً لشروط الدين للقروض وهو صافي الدين مقسوم على صافي حقوق الملكية. إن سياسة المجموعة هي المحافظة على نسبة معدل الاقتراض أقل من 150%. وتماشياً مع تعهدات الدين لقروض المجموعة، تُدرج المجموعة القروض والسلف والسندات التي تحمل فائدة ناقصة النقد والودائع قصيرة الأجل ضمن صافي الدين.

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
204,444,008	232,664,386	قروض وسلف تحمل فوائد
60,000,000	60,000,000	سندات
(17,826,257)	(16,527,864)	ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل
246,617,751	276,136,522	صافي الدين
192,445,890	186,726,552	إجمالي حقوق الملكية الخاص بمساهمي الشركة الأم
128.15%	147.88%	معدل الاقتراض