

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



البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

| الصفحة | الفهرس                               |
|--------|--------------------------------------|
| 3 - 1  | تقرير مراقبي الحسابات المستقلين      |
| 4      | بيان المركز المالي المجمع            |
| 5      | بيان الدخل المجمع                    |
| 6      | بيان الدخل الشامل المجمع             |
| 7      | بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع |
| 8      | بيان التدفقات النقدية المجمع         |
| 30 - 9 | إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة |

**EY**نبنني عالمنا  
أفضل للعمل**العيان والعصيمي وشركاهم**

إرنست ويونغ

هاتف: 2245 2880 / 2295 5000  
فاكس: 2245 6419  
kuwait@kw.ey.com  
www.ey.com/meمحاسبون قانونيون  
صندوق رقم ٧٤ الصفاة  
الكويت الصفاة ١٣٠٠١  
ساحة الصفاة  
برج بينك الطابق ١٨ - ٢١  
شارع أحمد الجابر**Deloitte.**ديلويت وتوش  
الوزان وشركاهشارع أحمد الجابر، الشرق  
مجمع دار العوضي - الدور السابع والتاسع  
ص.ب: 20174 الصفاة 13062  
الكويت  
هاتف: 2243 8060 - 965 2240 8844  
فاكس: 2245 2080 - 965 2240 8855  
www.deloitte.com

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي شركة المباني ش.م.ك.ع المحترمين

الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم معاً بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2017، وبيانات الدخل والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017، وأدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. تم توضيح مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير بشكل أكثر تفصيلاً في فقرة "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة" الواردة ضمن تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين لمجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين (قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين)، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين لمجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين. باعتبارنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

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

رسمة التكاليف في العقارات تحت التطوير

لدى المجموعة نفقات رأسمالية هامة تتعلق ببناء مجمعات تجارية وفنادق جديدة. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، بلغ مجموع النفقات المرسمة 98,228,223 دينار كويتي. إن تحديد عناصر التكلفة المؤهلة للرسمة وتحديد وشطب التكاليف المتعلقة بالمشاريع قيد الإنشاء التي لا تكون مؤهلة للرسمة يتطلب ممارسة أحكام هامة من قبل الإدارة.

نظراً لأهمية النفقات الرأسمالية وأحكام الإدارة الهامة اللازمة لتحديد مدى قابلية التكاليف للرسمة، فقد وجدنا أن هذا الأمر هو أحد أمور التدقيق الرئيسية. إن سياسة الرسمة مبنية ضمن قسم السياسات المحاسبية المدرج ضمن إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

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

## الكويت

### معلومات أخرى متضمنة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها.

حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على الأقسام المتبقية من التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

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

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

### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

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

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

### مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

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

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي شركة المباني ش.م.ك.ع المحترمين (تتمة)

الكويت

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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


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

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

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

تقرير عن المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما ورد في دفاتر الشركة الأم. وأننا قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما نص قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاتهما اللاحقة، على وجوب اثباته فيها وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاتهما اللاحقة، على وجه قد يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



بدر عادل العبدالجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ  
عضو في إرنست ويونغ  
من العيان والعصيمي وشركاهم



طلال يوسف المزيني

سجل مراقبي الحسابات رقم 209 فئة أ  
ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

الكويت في 7 فبراير 2018

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

بيان المركز المالي المجمع - كما في 31 ديسمبر 2017

| 2016               | 2017               | إيضاح | الموجودات                                      |
|--------------------|--------------------|-------|--|
| دينار كويتي        | دينار كويتي        |       |  |
|                    |                    |       | <b>موجودات غير متداولة</b>                     |
| 2,549,008          | 3,531,739          | 3     | ممتلكات ومعدات                                 |
| 640,288,013        | 730,036,609        | 4     | عقارات استثمارية                               |
| 5,540,096          | 5,145,116          | 5     | استثمارات في شركات زميلة                       |
| 1,168,630          | 1,197,719          | 6     | أرصدة مدينة ودفعات مقدمة                       |
| 5,758,565          | 5,919,659          | 7     | استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع           |
| <u>655,304,312</u> | <u>745,830,842</u> |       |  |
|                    |                    |       | <b>موجودات متداولة</b>                         |
| 12,476,401         | 25,283,068         | 17    | مستحقات من شركات زميلة                         |
| 49,716,843         | 17,814,977         | 6     | أرصدة مدينة ودفعات مقدمة                       |
| 14,265,511         | 14,529,230         | 8     | النقد والأرصدة البنكية                         |
| <u>76,458,755</u>  | <u>57,627,275</u>  |       |  |
| <u>731,763,067</u> | <u>803,458,117</u> |       |  |
|                    |                    |       | <b>مجموع الموجودات</b>                         |
|                    |                    |       | <b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>                 |
|                    |                    |       | <b>حقوق الملكية</b>                            |
| 89,209,043         | 93,669,495         | 9     | رأس المال                                      |
| 16,505,381         | 16,505,381         | 9     | علاوة إصدار أسهم                               |
| 38,048,249         | 43,210,178         | 9     | احتياطي قانوني                                 |
| 38,048,249         | 43,210,178         | 9     | احتياطي اختياري                                |
| (2,660,641)        | (1,663,663)        | 9     | أسهم خزينة                                     |
| 4,573,813          | 5,209,387          |       | احتياطي أسهم خزينة                             |
| 5,894,315          | 4,878,729          |       | احتياطي ترجمة عملات أجنبية                     |
| (414,728)          | (175,298)          |       | احتياطي القيمة العادلة                         |
| -                  | (972,684)          |       | احتياطيات أخرى                                 |
| <u>154,464,123</u> | <u>179,940,229</u> |       | أرباح مرحلة                                    |
| 343,667,804        | 383,811,932        |       | <b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b> |
| 69,026,925         | 60,474,885         |       | <b>الحصص غير المسيطرة</b>                      |
| <u>412,694,729</u> | <u>444,286,817</u> |       | <b>مجموع حقوق الملكية</b>                      |
|                    |                    |       | <b>مطلوبات غير متداولة</b>                     |
| 1,769,474          | 1,730,200          |       | مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين                |
| 2,827,234          | 9,433,933          | 17    | مستحق لطرف ذي صلة                              |
| 31,003,930         | 36,567,259         | 10    | مطلوبات أخرى غير متداولة                       |
| 19,000,000         | 15,000,000         | 11    | قروض لأجل                                      |
| 225,487,590        | 240,011,125        | 12    | دائنو مرابحة                                   |
| <u>280,088,228</u> | <u>302,742,517</u> |       |  |
|                    |                    |       | <b>مطلوبات متداولة</b>                         |
| 1,000,000          | 4,000,000          | 11    | قروض لأجل                                      |
| 22,470,618         | 29,631,012         | 12    | دائنو مرابحة                                   |
| 15,509,492         | 22,797,771         | 13    | دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى               |
| <u>38,980,110</u>  | <u>56,428,783</u>  |       |  |
| <u>319,068,338</u> | <u>359,171,300</u> |       |  |
| <u>731,763,067</u> | <u>803,458,117</u> |       |  |
|                    |                    |       | <b>مجموع المطلوبات</b>                         |
|                    |                    |       | <b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>           |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



محمد عبد العزيز الشايح  
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الدخل المجموع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

| 2016         | 2017         | إيضاح |   |
|--------------|--------------|-------|---|
| دينار كويتي  | دينار كويتي  |       |   |
| 78,273,058   | 77,224,300   | 15    | إيرادات من عقارات استثمارية                               |
| (17,344,591) | (16,858,735) | 16    | مصاريف عقارات استثمارية                                   |
| (6,999,059)  | (6,999,059)  | 4     | استهلاك عقارات استثمارية                                  |
| 53,929,408   | 53,366,506   |       | صافي الإيرادات من العقارات الاستثمارية                    |
| 22,673       | (31,400)     |       | صافي (الخسارة) / الربح من الاستثمارات                     |
| (1,855,437)  | (1,818,979)  |       | مصاريف عمومية وإدارية                                     |
| (1,358,012)  | (335,094)    |       | أعباء تمويل   |
| 208,599      | 558,953      |       | إيرادات أخرى  |
| (367,097)    | (408,550)    | 5     | حصة في نتائج شركات زميلة                                  |
| 50,580,134   | 51,331,436   |       | ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم   |
| (459,986)    | (464,574)    |       | العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة        |
| (1,276,963)  | (1,288,803)  |       | حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي                            |
| (510,785)    | (515,521)    |       | ضريبة دعم العمالة الوطنية                                 |
| (200,000)    | (200,000)    |       | مساهمة الزكاة   |
| 48,132,400   | 48,862,538   |       | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة                                 |
| 48,661,788   | 49,150,391   |       | ربح السنة   |
| (529,388)    | (287,853)    |       | العائد إلى:   |
| 48,132,400   | 48,862,538   |       | مساهمي الشركة الأم  |
| 52.23 فلس    | 52.66 فلس    | 18    | حصص غير مسيطرة  |
|              |              |       | ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان الدخل الشامل المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

| 2016        | 2017        |  |
|-------------|-------------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي |  |
| 48,132,400  | 48,862,538  | ربح السنة  |
|             |             | الدخل الشامل الآخر:  |
|             |             | البنود التي يُعاد إدراجها لاحقاً في بيان الدخل المجمع:   |
| 4,750,581   | (1,701,313) | فروق عمليات ترجمة عملات أجنبية   |
| (327,444)   | 237,177     | التغير في القيمة العادلة لاستثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع                                 |
| (117,824)   | 2,253       | الربح / (الخسارة) المحولة نتيجة بيع استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع إلى بيان الدخل المجمع |
| 126,920     | -           | الربح المحول نتيجة انخفاض قيمة استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع إلى بيان الدخل المجمع      |
| 4,432,233   | (1,461,883) | إجمالي (الخسارة الشاملة الأخرى) / الدخل الشامل الآخر للسنة                                     |
| 52,564,633  | 47,400,655  | إجمالي الدخل الشامل للسنة  |
|             |             | العائد إلى:  |
| 49,037,639  | 48,374,235  | مساهمي الشركة الأم   |
| 3,526,994   | (973,580)   | حصص غير مسيطرة   |
| 52,564,633  | 47,400,655  |  |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

| الإجمالي    | بيانات كويتي |                |                |             |                |                        |                        |                     |                    |                    |                 |                |                    |   |
|-------------|--------------|----------------|----------------|-------------|----------------|------------------------|------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|-----------------|----------------|--------------------|---|
|             | حقوق الملكية | حصص غير مسيطرة | المجموع الفرعي | أرباح مرحلة | احتياطيات أخرى | احتياطي القيمة العادلة | احتياطي توزيعات أجنبية | احتياطي صلات أجنبية | احتياطي أسهم خزينة | احتياطي أسهم خزانة | احتياطي اختياري | احتياطي قانوني | احتياطي إصدار أسهم | علاوة إصدار أسهم                              |
| 412,694,729 | 69,026,925   | 343,667,804    | 154,464,123    | (414,728)   | 5,894,315      | 4,573,813              | (2,660,641)            | 38,048,249          | 38,048,249         | 16,505,381         | 89,209,043      | 2017           | الرصيد في 1 يناير  |   |
| 48,862,538  | (287,853)    | 49,150,391     | 49,150,391     | -           | -              | -                      | -                      | -                   | -                  | -                  | -               | -              | -                  | ربح / (خسارة) السنة                           |
| (1,461,883) | (685,727)    | (776,156)      | -              | -           | 239,430        | (1,015,586)            | -                      | -                   | -                  | -                  | -               | -              | -                  | ربح / (خسارة) الشاملة الأخرى / الدخل          |
| 47,400,655  | (973,580)    | 48,374,235     | 49,150,391     | -           | 239,430        | (1,015,586)            | -                      | -                   | -                  | -                  | -               | -              | -                  | الدخل الشامل الأخر للسنة                      |
| (8,889,975) | -            | (8,889,975)    | (8,889,975)    | -           | -              | -                      | -                      | -                   | -                  | -                  | -               | -              | -                  | إجمالي (الخسارة الشاملة) / الدخل الشامل للسنة |
| 1,632,552   | -            | 1,632,552      | -              | -           | -              | -                      | -                      | 635,574             | 996,978            | -                  | -               | -              | -                  | توزيعات لسنة 2016 (إيضاح 9)                   |
| (8,551,144) | (7,578,460)  | (972,684)      | -              | (972,684)   | -              | -                      | -                      | -                   | -                  | -                  | -               | -              | -                  | بيع أسهم خزينة                                |
| -           | -            | -              | -              | -           | -              | -                      | -                      | -                   | -                  | -                  | -               | -              | -                  | التغيرات في ملكية شركة تابعة                  |
| -           | -            | -              | -              | -           | -              | -                      | -                      | -                   | -                  | -                  | -               | -              | -                  | (إيضاح 9)                                     |
| -           | -            | -              | (4,460,452)    | -           | -              | -                      | -                      | 5,161,929           | 5,161,929          | -                  | -               | -              | -                  | المحول إلى الاحتياطيات                        |
| 444,286,817 | 60,474,885   | 383,811,932    | 179,940,229    | (972,684)   | (175,298)      | 4,878,729              | (1,663,663)            | 43,210,178          | 43,210,178         | 16,505,381         | 93,669,495      | 4,460,452      | 2017               | علاوة إصدار أسهم خزانة (إيضاح 9)              |
| 303,412,541 | 373,937      | 303,038,604    | 128,718,907    | -           | (96,380)       | 5,200,116              | 4,503,385              | (2,628,292)         | 32,937,297         | 32,937,297         | 16,505,381      | 84,960,993     | 2016               | كما في 31 ديسمبر                              |
| 48,132,400  | (529,388)    | 48,661,788     | 48,661,788     | -           | -              | -                      | -                      | -                   | -                  | -                  | -               | -              | -                  | الرصيد في 1 يناير                             |
| 4,432,233   | 4,056,382    | 375,851        | -              | (318,348)   | 694,199        | -                      | -                      | -                   | -                  | -                  | -               | -              | -                  | الربح / (خسارة) السنة                         |
| 52,564,633  | 3,526,994    | 49,037,639     | 48,661,788     | (318,348)   | 694,199        | -                      | -                      | -                   | -                  | -                  | -               | -              | -                  | ربح / (خسارة) الشاملة الأخرى / الدخل الشامل   |
| (8,446,618) | -            | (8,446,618)    | (8,446,618)    | -           | -              | -                      | -                      | -                   | -                  | -                  | -               | -              | -                  | إجمالي الدخل الشامل                           |
| (166,830)   | -            | (166,830)      | -              | -           | -              | -                      | -                      | -                   | -                  | -                  | -               | -              | -                  | (الخسارة الشاملة) السنة                       |
| 205,009     | -            | 205,009        | -              | -           | -              | -                      | -                      | (166,830)           | 134,481            | -                  | -               | -              | -                  | توزيعات لسنة 2015 (إيضاح 9)                   |
| 65,125,994  | 65,125,994   | -              | -              | -           | -              | -                      | -                      | -                   | -                  | -                  | -               | -              | -                  | مشاركة أسهم خزينة                             |
| -           | -            | -              | -              | -           | -              | -                      | -                      | -                   | -                  | -                  | -               | -              | -                  | بيع أسهم خزينة                                |
| -           | -            | -              | -              | -           | -              | -                      | -                      | -                   | -                  | -                  | -               | -              | -                  | زيادة رأس مال شركة تابعة (إيضاح 19)           |
| -           | -            | -              | -              | -           | -              | -                      | -                      | -                   | -                  | -                  | -               | -              | -                  | المحول إلى الاحتياطيات                        |
| 412,694,729 | 69,026,925   | 343,667,804    | 154,464,123    | (414,728)   | 5,894,315      | 4,573,813              | (2,660,641)            | 38,048,249          | 38,048,249         | 16,505,381         | 89,209,043      | 4,248,050      | 2016               | علاوة إصدار (إيضاح 9)                         |
| -           | -            | -              | (4,248,050)    | -           | -              | -                      | -                      | -                   | -                  | -                  | -               | -              | -                  | كما في 31 ديسمبر                              |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

| 2016         | 2017         | إيضاح |
|--------------|--------------|-------|
| دينار كويتي  | دينار كويتي  |       |
| 50,580,134   | 51,331,436   |       |
| 7,624,083    | 7,746,412    | 3 و 4 |
| 297,840      | 228,261      |       |
| (128,428)    | (1,709)      |       |
| (278,826)    | 33,109       |       |
| 384,581      | -            |       |
| 367,097      | 408,550      | 5     |
| (2,495)      | -            |       |
| 1,358,012    | 335,094      |       |
| 60,201,998   | 60,081,153   |       |
| (34,538,197) | 31,872,777   |       |
| (1,140,839)  | 7,069,656    |       |
| 7,040,157    | 5,563,329    |       |
| 31,563,119   | 104,586,915  |       |
| (102,316)    | (267,535)    |       |
| (2,244,495)  | (2,250,274)  |       |
| 29,216,308   | 102,069,106  |       |
| (1,159,710)  | (1,730,084)  | 3     |
| 3,038        | -            |       |
| (85,989,586) | (89,568,319) |       |
| 3,847,020    | 45,227       |       |
| 128,428      | 1,709        |       |
| -            | (8,551,144)  |       |
| 3,153,170    | 6,404,923    |       |
| (80,017,640) | (93,397,688) |       |
| (6,913,698)  | (12,806,667) |       |
| 10,000,000   | -            |       |
| -            | (1,000,000)  |       |
| 68,250,000   | 42,000,000   |       |
| (13,981,666) | (20,316,071) |       |
| (8,446,618)  | (8,889,975)  | 9     |
| (166,830)    | -            |       |
| 205,009      | 1,632,552    |       |
| (6,780,841)  | (8,994,998)  |       |
| 42,165,356   | (8,375,159)  |       |
| (8,635,976)  | 296,259      |       |
| 60           | (32,540)     |       |
| 22,901,427   | 14,265,511   |       |
| 14,265,511   | 14,529,230   | 8     |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة – السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

### 1. التأسيس والأنشطة الرئيسية

إن شركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية مؤسمة ومسجلة في الكويت وتأسست في سنة 1964. تأسست الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين "بالمجموعة") بغرض تصنيع وتركيب المباني الجاهزة. بناءً على قرار الجمعية العمومية غير العادية المنعقدة بتاريخ 2017/1/16 وحسبما هو مسجل في السجل التجاري بتاريخ 2017/2/2، تم تعديل أغراض الشركة الأم على النحو التالي:

- إقامة المباني بالوحدات الجاهزة والقيام بالأعمال الإنشائية الأخرى وفي سبيل ذلك فإن للشركة:
  - أن تقيم المصانع والمعامل التي من شأنها تحقيق أغراضها.
  - أن تقوم بالمتاجرة بجميع المواد والعدد والآلات المرتبطة بطبيعة عملها.
  - مباشرة أعمال المقاولات الإنشائية.
  - الإستثمار في عمليات الإنشاء والتعمير والأسكان.
- إنشاء المباني والأسواق والمعارض التجارية والمخازن والمستودعات المختلفة لحسابها ولحساب الغير وبيعها وتأجيرها وإدارة وصيانة المملوك للغير منها.
- إستيراد وتصدير كافة الأنواع من المواد والعدد والآلات وغيرها مما يرتبط بطبيعة نشاطها.
- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها وكذا إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمها وما حظرته من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وخارجها.
- إعداد الدراسات وتقديم الإستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق الصحية وإيجارها واستجارها.
- القيام بجميع أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك القيام بالأشغال الحديدية والألمنيوم، والقيام بالأعمال الخاصة بالصيانة، وتنفيذ الأعمال المدنية بما في ذلك القيام بالأعمال الصحية والأصباغ والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يشمل ذلك من تمديدات وقطع غيار، وما إلى غير ذلك من الأعمال التكميلية للمباني والإنشاءات بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل وإستثمار وإيجار وإستجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والإستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات، وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- إنشاء وإدارة الصناديق الإستثمارية العقارية فقط دون غيره من الصور الأخرى لمباشرة نشاط توظيف وإستثمار الأموال لصالح الغير.
- إستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق إستثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

ويجوز للشركة أن تمارس أعمالاً مشابهة أو مكملة أو لازمة أو مرتبطة بأغراضها، ويكون للشركة مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة ويجوز للشركة أن تنشئ فروع لها داخل دولة الكويت أو خارجها، ويجوز لها أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت، أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

إن الشركة الأم مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

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

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 7 فبراير 2018. وتخضع لموافقة المساهمين الأسهم في الجمعية العمومية السنوية.

## 2. أسس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

### أسس الإعداد

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

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

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

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة القيام بتقديرات وإفترضات قد تؤثر على المبالغ الواردة في تلك البيانات المالية المجمعة. حيث قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. كما يتطلب ذلك أيضاً قيام الإدارة بممارسة تقديرها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. إن المناطق التي تكون فيها التقديرات والإفترضات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية أو تلك التي تتطلب قدرة أعلى على اتخاذ القرارات، قد تم الإفصاح عنها في إيضاح 24.

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة تتفق مع تلك المستخدمة في السنة السابقة. لم ينتج عن التعديلات التي أجريت على المعايير الدولية للتقارير المالية التي يسري مفعولها على الفترة المحاسبية التي تبدأ في 1 يناير 2017 أي أثر مادي في السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

### معايير وتفسيرات صادرة ولكن لم يتم تطبيقها بعد

تم إصدار المعايير الدولية للتقارير المالية التالية ولكن لم يسر مفعولها بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة. تعترم المجموعة تطبيقها عندما تصبح سارية المفعول.

### المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية:

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية" محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يؤثر المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية ومحاسبة التحوط. إن الأثر الأولي في المجموعة يتعلق بتكوين مخصص للخسائر الائتمانية المستقبلية مقابل موجوداتها المالية وكذلك بمتطلبات بعض الإفصاحات الإضافية.

ستطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية 9 اعتباراً من 1 يناير 2018 بأثر رجعي ويسجل اعتباراً من ذلك التاريخ أي فرق بين القيمة الدفترية السابقة والقيمة الدفترية كما في 1 يناير 2018 في الأرباح المرحلة الافتتاحية. ولن تعدل المجموعة الفترات السابقة.

بناءً على المعلومات المتاحة حالياً، لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أثر جوهري في المجموعة. يخضع هذا المعيار لتغييرات نظراً لأن المجموعة بصدد تحليل أثره وستصحح عن الأثر الفعلي في المعلومات المالية المرحلية الأولى كما في 31 مارس 2018 والتي تتضمن آثار تطبيقه اعتباراً من تاريخ السريان.

*المعيار الدولي للتقارير المالية 15: "إيرادات ناتجة من عقود مبرمة مع عملاء"*

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2014 المعيار الدولي للتقارير المالية رقم "15" "الإيرادات من العقود مع العملاء" على أن يتم تطبيقه اعتباراً من 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 15 مبادئ الاعتراف بالإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء ويضع نموذج مكون من خمس خطوات لذلك. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 سيتم الاعتراف بالإيرادات كإضائع وسيتم تحويل الخدمات في حدود مقدار حق ناقل الملكية في البضاعة والخدمات وذلك عند نقل ملكيتها. كما يحدد المعيار مجموعة شاملة من متطلبات الإفصاح فيما يتعلق بطبيعة وحجم وتوقيت الإيرادات وعدم التأكد من الإيرادات والتدفقات النقدية المقابلة مع العملاء.

ستطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية 15 اعتباراً من 1 يناير 2018 كما سيطبق نهج الأثر التراكمي من خلال تعديل الأرباح المرحلة بأثر رجعي في 1 يناير 2018.

بناءً على المعلومات المتاحة حالياً، لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات" أثر جوهري في المجموعة. يخضع هذا المعيار لتغييرات نظراً لأن المجموعة بصدد تحليل أثره وستفصح عن الأثر الفعلي في المعلومات المالية المرحلية الأولى كما في 31 مارس 2018 والتي تتضمن آثار تطبيقه اعتباراً من تاريخ السريان.

*المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود الإيجار*

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية رقم "16" على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. ويسمح بالتطبيق المبكر لهذا المعيار، شريطة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم "15" في نفس تاريخ التطبيق.

إن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا يغير من طريقة المحاسبة عن عقود التأجير بالنسبة للمؤجر بشكل جوهري. كما يطالب المستأجر بتسجيل معظم عقود التأجير في بيان المركز المالي كمطلوبات عقود إيجار بالإضافة إلى الموجودات الخاضعة لحق الاستخدام. كما يجب على المستأجر تطبيق نموذج موحد لكافة عقود التأجير المحققة ويحق له اختيار عدم تسجيل عقود التأجير "قصيرة الأجل" وعقود تأجير الموجودات "منخفضة القيمة". بشكل عام، فإن طريقة الاعتراف بأرباح أو خسائر عقود الإيجار المسجلة تماثل الطريقة الحالية للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي بحيث يتم تحقق الفوائد ومصروفات الاستهلاك في بند مستقل ضمن بيان الدخل.

يجب على المستأجر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 باستخدام التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل بأثر رجعي. ولا تتوقع المجموعة القيام بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية "16" وتقوم حالياً بتقييم آثار تطبيقه.

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

**أساس التجميع**

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

- السلطة على الشركة المستثمر بها (على سبيل المثال: الحقوق القائمة التي تتيح لها قدرتها الحالية على توجيه أنشطة الشركة المستثمر بها)؛
  - التعرض للعائدات المتغيرة أو امتلاك حقوق بها نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها، و
  - قدرة المجموعة على استخدامها سلطتها على الشركة المستثمر بها للتأثير على مبلغ العائدات.
- عندما تكون حصة المجموعة في الشركة المستثمر بها أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر بها، فإن المجموعة تراعي كافة الحقائق والظروف عند تقييم سيطرتها على الشركة المستثمر بها من عدمه، بما في ذلك:
- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر بها؛
  - الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛
  - حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة؛

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

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

#### ممتلكات ومعدات

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

#### عقارات استثمارية

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

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

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

#### استثمارات في شركات زميلة

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

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

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

#### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

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

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

#### الموجودات والمطلوبات المالية

##### التصنيف

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

##### التحقق وعدم التحقق

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

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

##### القياس

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

##### قروض ومدفوعات

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

#### متاحة للبيع

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

#### المطلوبات المالية

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

#### القيم العادلة

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

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

#### التكلفة المطفأة

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

#### تكاليف الاقتراض

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

#### أسهم خزينة

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

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



#### مخصصات

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

#### مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

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

#### النقد والأرصدة البنكية

يتم تصنيف النقد في الصندوق وأرصدة الحسابات الجارية لدى البنوك كنقد ونقد معادل في بيان التدفقات النقدية المجمع.

#### الاعتراف بالإيرادات

##### إيرادات الخدمات وأتعاب الترتيبات

يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات والأتعاب إلى الحد الذي يحتمل معه أن تتدفق منافع اقتصادية للمجموعة ويمكن قياس الإيرادات بشكل موثوق به. يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات عند تقديم الخدمة. يتم الاعتراف بأتعاب الترتيبات عندما يثبت الحق في استلام الدفعات.

##### إيرادات توزيعات الأرباح

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

##### إيرادات فوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية بالرجوع إلى المبلغ الأصلي القائم ومعذل الفائدة المطبق.

#### عقود الإيجار

##### المجموعة كمؤجر

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

##### المجموعة كمستأجر

يتم تسجيل دفعات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار، إلا عندما يكون هناك أساس نظامي آخر أكثر تمثيلاً للوقت الذي استهلكته فيه المنافع الاقتصادية من الأصل المستأجر. ويتم تسجيل الإيجارات المحتملة بموجب التأجير التشغيلي كمصروف في الفترة التي تتكبد فيها.

في حال استلام حوافز إيجار للدخول في عقود تأجير تشغيلي يتم تحقق هذه الحوافز كاللزام. ويتم تسجيل الفائدة الكلية من الحوافز كنقص في مصروف الإيجار على أساس القسط الثابت، إلا عندما يكون هناك أساس نظامي آخر أكثر تمثيلاً للوقت الذي استهلكته فيه المنافع الاقتصادية من الأصل المستأجر.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

### العملات الأجنبية

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

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

### المقاصة

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

### توزيعات

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

### ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

### مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

### الزكاة

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

### المطلوبات المحتملة

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

3. ممتلكات ومعدات

| المجموع     | أعمال رأسمالية<br>قيد التنفيذ | أدوات وسيارات | تركيبات ومعدات<br>مكتبية وبيوت<br>جاهزة |                         |
|-------------|-------------------------------|---------------|---|-------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي                   | دينار كويتي   | دينار كويتي                             |                         |
| 5,468,348   | 2,015                         | 326,493       | 5,139,840                               | التكلفة                 |
| 1,159,710   | 480,279                       | 31,958        | 647,473                                 | في 1 يناير 2016         |
| (218,808)   | -                             | (23,310)      | (195,498)                               | إضافات                  |
| 6,409,250   | 482,294                       | 335,141       | 5,591,815                               | استعدادات               |
| 1,730,084   | 380,693                       | 12,767        | 1,336,624                               | في 31 ديسمبر 2016       |
| -           | (111,289)                     | -             | 111,289                                 | إضافات                  |
| (121,095)   | -                             | (26,696)      | (94,399)                                | تحويلات                 |
| 8,018,239   | 751,698                       | 321,212       | 6,945,329                               | مشطويات                 |
|             |                               |               |   | في 31 ديسمبر 2017       |
| 3,453,483   | -                             | 184,770       | 3,268,713                               | الاستهلاك المتراكم      |
| 625,024     | -                             | 61,981        | 563,043                                 | في 1 يناير 2016         |
| (218,265)   | -                             | (23,310)      | (194,955)                               | المحمل للسنة            |
| 3,860,242   | -                             | 223,441       | 3,636,801                               | استعدادات               |
| 747,353     | -                             | 55,762        | 691,591                                 | في 31 ديسمبر 2016       |
| (121,095)   | -                             | (26,696)      | (94,399)                                | المحمل للسنة            |
| 4,486,500   | -                             | 252,507       | 4,233,993                               | مشطويات                 |
|             |                               |               |   | في 31 ديسمبر 2017       |
| 3,531,739   | 751,698                       | 68,705        | 2,711,336                               | القيمة الدفترية         |
| 2,549,008   | 482,294                       | 111,700       | 1,955,014                               | في 31 ديسمبر 2017       |
|             |                               |               |   | في 31 ديسمبر 2016       |
|             |                               | 20%-33.33%    | 20% - 33.33%                            | معدلات الاستهلاك السنوي |

4. عقارات استثمارية

| 2016               | 2017               |                                    |
|--------------------|--------------------|------------------------------------|
| دينار كويتي        | دينار كويتي        |                                    |
| 592,102,542        | 684,947,936        | التكلفة                            |
| 91,412,355         | 98,228,223         | في بداية السنة                     |
| 1,433,039          | (1,480,568)        | إضافات                             |
| 684,947,936        | 781,695,591        | ترجمة عملات أجنبية                 |
| 37,660,864         | 44,659,923         | الاستهلاك المتراكم                 |
| 6,999,059          | 6,999,059          | في بداية السنة                     |
| 44,659,923         | 51,658,982         | المحمل للسنة                       |
| 640,288,013        | 730,036,609        | القيمة الدفترية                    |
| 2%-3.33%           | 2%-3.33%           | معدلات الاستهلاك السنوي            |
| 2016               | 2017               | تتضمن العقارات الاستثمارية ما يلي: |
| دينار كويتي        | دينار كويتي        |                                    |
| 327,103,758        | 320,168,874        | مجمع الأبنية بالكويت               |
| 11,670,786         | 11,606,610         | عقارات أخرى في الكويت              |
| 126,287,215        | 218,492,712        | عقارات قيد التطوير بالكويت         |
| 175,226,254        | 179,768,413        | عقارات قيد التطوير بالسعودية       |
| <b>640,288,013</b> | <b>730,036,609</b> |                                    |

إن الإضافات على العقارات الاستثمارية تشتمل على ما يلي:

- تكلفة بمبلغ 6,022,727 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 18,756,476 دينار كويتي) متكبدة في حياة وتطوير مشروعات عقارية في "المملكة العربية السعودية". ويشمل هذا المبلغ تكاليف اقتراض تبلغ 2,863,537 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 2,530,122 دينار كويتي) تم رسملتها خلال السنة بمعدل رسمة نسبية 3.25% إلى 3.75%. لم يتم تحميل أي استهلاكات حيث أن العقار تحت الانشاء.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

- تكلفة بمبلغ 226,118 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 98,533 دينار كويتي) متكبدة في بناء وتطويرات عقارية المرحلة الأولى والثانية والثالثة من مجمع الأفنيوز.
- تكلفة بمبلغ 89,788,142 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 67,228,596 دينار كويتي) متكبدة في بناء المرحلة الرابعة من مجمع الأفنيوز. ويتضمن هذا المبلغ تكاليف اقتراض تبلغ 5,796,366 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 2,892,707 دينار كويتي) تم رسملتها خلال السنة بمعدل رسملة نسبته 3.25% إلى 3.75%. لم يتم تحميل أي استهلاكات حيث أن العقار تحت الانشاء.
- تكلفة بمبلغ 2,191,236 دينار كويتي (2016: 5,328,750 دينار كويتي) متكبدة في حيازة وتطوير عقارات في منطقة الفنتاس. لا يوجد استهلاك محمل كعقار تحت التطوير.

قامت الإدارة بتقدير العمر الإنتاجي الاقتصادي لمجمع الأفنيوز بنحو 50 سنة.

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بتاريخ بيان المركز المالي من قبل مقيمين مستقلين بمبلغ 1,134,808,534 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 1,085,598,021 دينار كويتي). تستند القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية على تقييمات أجريت بواسطة مقيمين مستقلين معتمدين. ومن بين هؤلاء المقيمين بنك محلي والآخر مقيم محلي معتمد ذو صيت ذائع. وتستند عملية التقييم إلى طرق تقييم مقبولة كطريقة مقارنة المبيعات ورسملة الإيرادات وطريقة السوق المقارنة. حيث أن مدخلات التقييم الجوهرية المستخدمة تعتمد على بيانات سوقية غير ملحوظة، يتم تصنيفها ضمن المستوى 3 من مستويات تسلسل القيمة العادلة. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، فإن الاستخدام الحالي للعقارات هو أفضل وأقصى استخدام لها. تم تشييد مجمع الأفنيوز على أرض مستأجرة تنتهي مدة تأجيرها في 9 سبتمبر 2018. تتوقع إدارة المجموعة تجديد هذا العقد بنفس البنود والشروط. إن العقارات الاستثمارية الخاصة بالشركة التابعة ومقرها في المملكة العربية السعودية مُقامة على أرض حرة بصافي قيمة دفترية تبلغ 179,768,413 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 175,196,271 دينار كويتي).

5. استثمار في شركات زميلة

إن تفاصيل الشركات الزميلة للمجموعة في 31 ديسمبر 2017 هي كالتالي:

| اسم الشركات الزميلة                 | النشاط الرئيسي  | بلد التأسيس والعمليات | نسبة الملكية وحق الاقتراع |
|-------------------------------------|---|-----------------------|---------------------------|
|                                     |   |                       | 2016 %                    |
| شركة إنجاز للمباني العقارية ذ.م.م.  | استثمار وتطوير عقارات                                 | الكويت                | 40                        |
| شركة تطوير كورنيش الملك فيصل ذ.م.م. | تطوير عقارات وإدارة مباني سكنية ومراكز صناعية وتجارية | البحرين               | 35                        |
|                                     |   |                       | 2017 %                    |
|                                     |   |                       | 40                        |
|                                     |   |                       | 35                        |
|                                     |   |                       | 2016                      |
|                                     |   |                       | دينار كويتي               |
|                                     |   |                       | 5,907,193                 |
|                                     |   |                       | (367,097)                 |
|                                     |   |                       | -                         |
|                                     |   |                       | 5,540,096                 |
|                                     |   |                       | 2017                      |
|                                     |   |                       | دينار كويتي               |
|                                     |   |                       | 5,540,096                 |
|                                     |   |                       | (408,550)                 |
|                                     |   |                       | 13,570                    |
|                                     |   |                       | 5,145,116                 |

إن الحركة في الاستثمار في شركة زميلة هي على النحو التالي:

الرصيد في 1 يناير  
حصة المجموعة في نتائج شركات زميلة  
احتياطي ترجمة عملات أجنبية  
الرصيد في 31 ديسمبر

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

| 2016              | 2017              |                                       |
|-------------------|-------------------|---------------------------------------|
| دينار كويتي       | دينار كويتي       |                                       |
| 5,735             | 5,827             | الموجودات المتداولة                   |
| 51,171,189        | 56,277,909        | الموجودات غير المتداولة               |
| (37,659,557)      | (43,787,768)      | المطلوبات غير المتداولة               |
| <b>13,517,367</b> | <b>12,495,968</b> | حقوق الملكية                          |
| <b>5,406,947</b>  | <b>4,998,387</b>  | القيمة الدفترية للمجموعة من الاستثمار |
| (917,743)         | (1,021,375)       | مصاريف إدارية                         |
| (917,743)         | (1,021,375)       | خسارة السنة                           |
| (367,097)         | (408,550)         | حصة المجموعة من خسارة السنة           |

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

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

6. أرصدة مدينة ودفعات مقدمة

| 2016        | 2017        |                              |
|-------------|-------------|------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                              |
| 1,168,630   | 1,197,719   | غير متداولة                  |
|             |             | أرصدة مدينة ودفعات مقدمة     |
|             |             | متداولة                      |
| 4,828,872   | 6,850,784   | مدينون تجاريون               |
| 10,513,066  | 6,896,018   | دفعات مقدمة لمقاولين وموردين |
| 32,977,104  | 2,480,179   | أرصدة مدينة أخرى             |
| 1,397,801   | 1,587,996   | دفعات مقدمة                  |
| 49,716,843  | 17,814,977  |                              |

إن متوسط فترة منح الائتمان على تقديم الخدمات هو 30 يوماً. لا تستحق فوائد على الأرصدة التجارية المدينة التي انقضى تاريخ استحقاقها. كما في 31 ديسمبر 2017، لم تستحق الأرصدة التجارية المدينة ولم تتخفص قيمتها.

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

تتضمن الأرصدة المدينة الأخرى كما في 31 ديسمبر 2016 وديعة قابلة للاسترداد بمبلغ 32,139,325 دينار كويتي مدفوعة للمشاركة في المزاد على قطعة أرض في الكويت. تم استرداد الوديعة في السنة الحالية. إن التصنيفات الأخرى للأرصدة المدينة والمدفوعات المقدمة لا تحتوي على موجودات انخفضت قيمتها.

7. استثمارات متاحة للبيع

| 2016        | 2017        |                         |
|-------------|-------------|-------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                         |
| 1,913,323   | 2,167,570   | صناديق محلية غير مدرجة  |
| 3,408,086   | 3,314,933   | صناديق أجنبية غير مدرجة |
| 437,156     | 437,156     | أسهم محلية غير مدرجة    |
| 5,758,565   | 5,919,659   |                         |

8. النقد والأرصدة البنكية

| 2016        | 2017        |                                    |
|-------------|-------------|------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                                    |
| 31,165      | 159,389     | نقد بالصندوق                       |
| 14,234,346  | 14,369,841  | حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك |
| 14,265,511  | 14,529,230  |                                    |

إن القيمة الدفترية للنقد والأرصدة البنكية للمجموعة مقومة بالعملات الآتية ومعرضه بما يعادلها بالدينار الكويتي:

| 2016        | 2017        |              |
|-------------|-------------|--------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |              |
| 13,345,125  | 9,305,943   | دينار كويتي  |
| 103,738     | 86,457      | دولار أمريكي |
| 269,373     | 4,874,129   | ريال سعودي   |
| 547,275     | 262,701     | عملات أخرى   |
| 14,265,511  | 14,529,230  |              |

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

### 9. حقوق الملكية والاحتياطيات

#### رأس المال وعلاوة إصدار أسهم

وافقت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 12 أبريل 2017 على توزيع أرباح نقدية بواقع 10 فلس للسهم بمبلغ 8,889,975 دينار كويتي (2015: 10 فلس للسهم الواحد بمبلغ 8,446,618 دينار كويتي) من رأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2016 على المساهمين المسجلين كما في تاريخ انعقاد الجمعية العمومية السنوية و5% أسهم منحة بواقع 5 أسهم لكل 100 سهم بإجمالي 44,604,521 سهم (2015: 42,480,496 سهم (5%)) على المساهمين المسجلين كما في تاريخ موافقة الجهات الرقابية على توزيع أسهم المنحة.

اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بنحو 10% بقيمة 10 فلس لكل سهم (2016: 10% بقيمة 10 فلس لكل سهم) من رأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2017 للمساهمين المسجلين كما في تاريخ الجمعية العمومية السنوية بالإضافة إلى توزيع أسهم منحة بنحو 5% بقيمة 4,683,475 دينار كويتي بمقدار 5 أسهم لكل 100 سهم بإجمالي 46,834,747 سهم (31 ديسمبر 2016: أسهم منحة بنحو 5% بقيمة 4,460,452 دينار كويتي بمقدار 5 سهم لكل 100 سهم بإجمالي يبلغ 44,604,521 دينار كويتي) للمساهمين المسجلين بتاريخ موافقة الجهات الرقابية على توزيعات أسهم منحة. يخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

وعليه، فإن رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل كما في 31 ديسمبر 2017 يبلغ 93,669,495 دينار كويتي مكوناً من 936,694,946 سهم بقيمة 100 فلس للسهم، وقد تم التأشير على ذلك في السجل التجاري لدى وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 2 مايو 2017 (31 ديسمبر 2016: 89,209,043 دينار كويتي مكوناً من 892,090,425 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم). تمثل علاوة الإصدار الفائض عن القيمة الاسمية المحصلة من إصدار الأسهم وهي غير قابلة للتوزيع.

#### احتياطي قانوني

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

#### احتياطي اختياري

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

#### احتياطي آخر

في 1 يوليو 2017، قامت المجموعة بشراء 11,400,000 سهم إضافي من شركة شمول القابضة ذ.م.م. مقابل مبلغ نقدي قدره 8,551,144 دينار كويتي. ونتيجة لذلك، ارتفعت حصة المجموعة في الشركة التابعة من 55% كما في 31 ديسمبر 2016 إلى 60%. يتم المحاسبة عن التغيير في حصص الملكية (بدون تغيير السيطرة) كمعاملة حقوق ملكية ويتم تسجيله تحت بند "احتياطي آخر". ونتيجة لهذه المعاملة، تم تعديل مبلغ 7,548,460 دينار كويتي مقابل حاملي حقوق الملكية غير المسيطرة وتم تسجيل مبلغ وقدره 972,684 دينار كويتي في الاحتياطيات الأخرى.

#### أسهم خزينة

| 2016                              | 2017                              |   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| دينار كويتي<br>4,946,344<br>%0.55 | دينار كويتي<br>3,248,207<br>%0.35 | عدد الأسهم المملوكة<br>نسبة الأسهم المصدرة                    |
| 2,660,641<br>4,204,392            | 1,663,663<br>2,289,986            | القيمة الدفترية (دينار كويتي)<br>القيمة السوقية (دينار كويتي) |

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

10. مطلوبات أخرى غير متداولة

| 2016        | 2017        |               |
|-------------|-------------|---------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |               |
| 18,698,312  | 18,864,803  | ودائع تأمينات |
| 12,305,618  | 17,702,456  | محتجزات دائنة |
| 31,003,930  | 36,567,259  |               |

11. قروض لأجل

| 2016        | 2017        |             |
|-------------|-------------|-------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |             |
| 19,000,000  | 15,000,000  | غير متداولة |
| 1,000,000   | 4,000,000   | متداولة     |
| 20,000,000  | 19,000,000  |             |

يمثل هذا البند تسهيلات من بنوك تجارية محلية بالدينار الكويتي. وتستحق السداد خلال فترة من سنة إلى سبع سنوات. كما في 31 ديسمبر 2017، بلغت معدلات الفائدة الفعلية على القروض لأجل 3.25% (31 ديسمبر 2016: 3.00% إلى 3.25% سنوياً).

12. مراهجة دائنة

تشتمل المراهجة الدائنة على تسهيلات ائتمانية ممنوحة من قبل بنوك إسلامية وتستحق السداد خلال فترة تتراوح من سنة إلى سبع سنوات. إن التكلفة الفعلية للمراهجة الدائنة كما في 31 ديسمبر 2017 تراوحت من 3.25% إلى 3.75% (31 ديسمبر 2016: 3.00% إلى 3.25% سنوياً).

13. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

| 2016        | 2017        |  |
|-------------|-------------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي |  |
| 342,121     | 1,018,541   | دائنون تجاريون   |
| 623,529     | 518,816     | محتجزات دائنة  |
| 3,880,376   | 6,626,002   | مستحق لمقاولين ومستحقات مشاريع                               |
| 3,511,622   | 6,623,550   | إيجارات محصلة مقدماً   |
| 2,247,734   | 2,268,898   | مستحق لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية |
| 4,904,110   | 5,741,964   | والزكاة  |
| 15,509,492  | 22,797,771  | أرصدة دائنة أخرى   |

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

14. تقرير القطاعات

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

أ. الإنشاء والاستثمار العقاري: وتشمل أنشطة تطوير وتأجير عقارات المجموعة ومشروعاتها ونشاط العقارات لمشروعات المجموعة أو للغير.

ب. اللوجستية: وتشمل جميع أنواع النقل والتوزيع والمناولة والتخليص الجمركي للبضائع.

ج. الاستثمارات المالية: وتشمل أنشطة الاستثمارات في محافظ وأسهم وأدوات مالية داخل الكويت وخارجها سواء مباشرة من قبلها أو عن طريق شركات متخصصة.

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

| الإجمالي     | غير موزعة    |             | الاستثمارات المالية |             | اللوغستية   |             | الإنشاء والاستثمار العقاري |              |
|--------------|--------------|-------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|----------------------------|--------------|
|              | 2017         | 2016        | 2017                | 2016        | 2017        | 2016        | 2017                       | 2016         |
| دينار كويتي  | دينار كويتي  | دينار كويتي | دينار كويتي         | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي                | دينار كويتي  |
| 85,743,236   | 85,485,649   | 48,469      | 465,906             | 407,254     | 1,709       | 7,014,455   | 7,793,734                  | 78,273,058   |
| (37,610,836) | (36,623,111) | (2,447,734) | (2,468,898)         | (384,581)   | (33,109)    | (6,825,037) | (7,700,687)                | (27,953,484) |
| 48,132,400   | 48,862,538   | (2,399,265) | (2,002,992)         | 22,673      | (31,400)    | 189,418     | 93,047                     | 50,319,574   |
| 731,763,067  | 803,458,117  | -           | -                   | 5,758,565   | 5,919,659   | 8,398,074   | 8,532,799                  | 717,606,428  |
| 319,068,338  | 359,171,300  | -           | -                   | -           | -           | 1,227,065   | 1,330,496                  | 317,841,273  |

إيرادات القطاعات

مصاريف القطاعات

نتائج القطاعات

موجودات القطاع

مطلوبات القطاع



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

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

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

| 2016        | 2017        |                                 |
|-------------|-------------|---------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                                 |
| 80,330,482  | 79,660,326  | <b>إيرادات من عملاء خارجيين</b> |
| 4,087,775   | 4,223,729   | الكويت                          |
| 869,256     | 1,133,979   | الإمارات العربية المتحدة        |
| -           | -           | مملكة البحرين                   |
| 85,287,513  | 85,018,034  | المملكة العربية السعودية        |
| 473,045,382 | 560,333,348 | <b>الموجودات غير المتداولة</b>  |
| 1,615,554   | 1,593,294   | الكويت                          |
| 208,908     | 1,386,227   | الإمارات العربية المتحدة        |
| 169,135,807 | 171,453,198 | مملكة البحرين                   |
| 644,005,651 | 734,766,067 | المملكة العربية السعودية        |

تشمل الموجودات غير المتداولة ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية ودفعات مقدمة.

تتضمن الإيرادات من العقارات الاستثمارية مبلغ 12,277,661 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 12,156,692 دينار كويتي) ناتجة عن التأجير لأكثر عملاء المجموعة. لا يوجد أي عميل آخر تبلغ نسبة مساهمته بمفرده 10% أو أكثر في إيرادات المجموعة لكلا السنتين 2017 و2016.

15. إيرادات عقارات استثمارية

إن تفاصيل الإيرادات المتعلقة بالإنشاءات والاستثمار العقاري هي كما يلي:

| 2016        | 2017        |                             |
|-------------|-------------|-----------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                             |
| 64,763,854  | 63,588,483  | إيرادات من عقارات استثمارية |
| 6,098,104   | 6,207,982   | إيرادات من خدمات            |
| 1,144,000   | 1,155,000   | أتعاب ترتيبات من مستثمرين   |
| 4,523,440   | 4,727,868   | خدمات إعلان لمستثمرين       |
| 1,743,660   | 1,544,967   | أخرى                        |
| 78,273,058  | 77,224,300  |                             |

16. مصاريف عقارات استثمارية

إن تفاصيل المصاريف المتعلقة بالإنشاءات والعقارات الاستثمارية هي كما يلي:

| 2016        | 2017        |                       |
|-------------|-------------|-----------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                       |
| 4,971,772   | 5,185,252   | إيجار أرض             |
| 6,052,812   | 5,388,360   | إصلاح وصيانة          |
| 6,320,007   | 6,285,123   | مصاريف تشغيلية عمومية |
| 17,344,591  | 16,858,735  |                       |

17. معاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

| إن الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع هي كما يلي: |             |
|--|-------------|
| 2016   | 2017        |
| دينار كويتي  | دينار كويتي |
| 5,604,940  | 9,264,773   |
| 6,871,461  | 16,018,295  |
| 12,476,401   | 25,283,068  |

أرصدة مدينة ومدفوعات مقدماً  
أرصدة مستحقة من شركة زميلة  
تحت الطلب  
خلال سنة واحدة

2,827,234 9,433,933

إن المبلغ المستحق لا يحمل فائدة. المستحق إلى طرف ذي صلة مستحق إلى مساهم في شركة تابعة أكثر من سنة واحدة إن الرصيد المستحق إلى المساهم في شركة تابعة لا يحمل فائدة ويسدد عن الطلب ومن المتوقع أن يستحق السداد بعد سنة واحدة.

(982,779) (1,564,978)

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

معاملات

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

| 2016        | 2017        |
|-------------|-------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |
| 12,156,692  | 12,277,661  |
| 294,492     | 267,077     |
| -           | 251,150     |

إيرادات

مصاريف

أتعاب إدارة (متضمنة في بند إيرادات أخرى)

مدفوعات موظفي الإدارة العليا

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

| 2016        | 2017        |
|-------------|-------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |
| 237,308     | 275,625     |
| 21,635      | 21,635      |
| 258,943     | 297,260     |

رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل  
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

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

18. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

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

| 2016        | 2017        |
|-------------|-------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |
| 48,661,788  | 49,150,391  |
| أسهم        | أسهم        |
| 931,626,555 | 933,396,493 |
| 52.23 فلس   | 52.66 فلس   |

ربح السنة

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة

ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم

إن ربحية السهم الأساسية والمخفضة المسجلة للسنة السابقة بلغت 54.84 فلس قبل التعديل بأثر رجعي على عدد أسهم المنحة الصادرة في 2017 (انظر إيضاح 9).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

19. شركات تابعة

إن تفاصيل الشركات التابعة للمجموعة في 31 ديسمبر 2017 هي كما يلي:

| الأنشطة الرئيسية   | نسبة الملكية وحق التصويت |      | بلد التأسيس | اسم الشركة التابعة  |
|--|--------------------------|------|-------------|---|
|  | 2016                     | 2017 |             |   |
|  | %                        | %    |             |   |
| تجارة عامة ومقاولات  | 100                      | 100  | الكويت      | الشركة الكويتية للمباني الجاهزة ش.ش.و.                              |
| استثمارات عقارية   | 100                      | 100  | الكويت      | شركة عقارات الري ش.ش.و.   |
| استثمارات، تجارة عامة ومقاولات                                       | 100                      | 100  | الكويت      | الشركة الأهلية الثانية للتجارة العامة والمقاولات ش.ش.و.             |
| استثمارات  | 100                      | 100  | الكويت      | شركة الأفيوز القابضة ش.م.ك.م.                                       |
| استثمارات، تجارة عامة ومقاولات                                       | 100                      | 100  | الكويت      | شركة الدائري الخامس ش.ش.و.  |
| استثمارات عقارية   | 100                      | 100  | مصر         | شركة مباني مصر للتتمية العقارية ليمتد                               |
| استثمارات عقارية   | 100                      | 100  | البحرين     | شركة مباني البحرين ذ.م.م.   |
| دعاية وإعلان ونشر وتوزيع وإنتاج فني                                  | 100                      | 100  | الكويت      | شركة الأفيوز للدعاية والإعلان والنشر والتوزيع والإنتاج الفني ش.ش.و. |
| إنشاء وإدارة جميع أنواع المخازن ونقل وتوزيع وتخفيض جمركي             | 98.2                     | 98.2 | الكويت      | شركة الري لوجستिका ش.م.ك.م.   |
| استثمارات عقارية   | 55                       | 60   | السعودية    | شركة شمول القابضة إل إل سي  |
| إنشاء وإدارة وبيع وشراء العقارات وتقديم أنشطة المطاعم وخدمات التموين | -                        | 95.5 | السعودية    | شركة شمول الرياض للفنادق إل إل سي *                                 |

\* تحتفظ المجموعة بنحو 95.5% (منها 5.5% بشكل مباشر و90% بشكل غير مباشر محتفظ بها من قبل شركة شمول القابضة ذ.م.م.) من حقوق ملكية شركة شمول الرياض للفنادق ذ.م.م.، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية في سنة 2017.

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

| 2016         | 2017         | التفاصيل                                  |
|--------------|--------------|---|
| دينار كويتي  | دينار كويتي  | موجودات متداولة                           |
| 345,455      | 4,980,153    | موجودات غير متداولة                       |
| 169,247,313  | 171,416,495  | مطلوبات متداولة                           |
| (423,747)    | (737,544)    | مطلوبات غير متداولة                       |
| (16,075,415) | (24,477,218) | حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة        |
| (84,170,954) | (90,709,132) | حقوق غير مسيطرة                           |
| (68,922,652) | (60,472,754) |   |
| -            | -            | الإيرادات                                 |
| (1,183,733)  | (578,119)    | المصاريف                                  |
| (1,183,733)  | (578,119)    | خسارة السنة                               |
| (651,053)    | (332,928)    | الخسارة العائدة إلى مالكي الشركة          |
| (532,680)    | (245,191)    | الخسارة العائدة إلى الحقوق غير المسيطرة   |
| (1,183,733)  | (578,119)    | خسارة السنة                               |
| (794,864)    | (860,656)    | صافي النقد الصادر من الأنشطة التشغيلية    |
| (15,545,991) | (524,956)    | صافي النقد الصادر من الأنشطة الاستثمارية  |
| 15,804,331   | 6,007,747    | صافي النقد الوارد من الأنشطة المالية      |
| (536,524)    | 4,622,135    | صافي التدفقات النقدية الواردة / (الصادرة) |

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

تمتلك المجموعة 60% (انظر إيضاح 9) من حصص شركة شمول القابضة إل إل سي، وبالإضافة إلى ذلك واستناداً إلى الترتيبات التعاقدية بين المجموعة والمستثمرين الآخرين، فإن للمجموعة صلاحية تعيين وعزل غالبية أعضاء مجلس إدارة شركة شمول القابضة ذ.م.م. ويقوم أعضاء مجلس إدارة شركة مباني ش.م.ك.ع. بتحديد أنشطة شركة شمول القابضة ذ.م.م. بناءً على التصويت بالأغلبية البسيطة. وعليه، خلص أعضاء مجلس إدارة المجموعة إلى أن المجموعة لديها سيطرة على شركة شمول القابضة ذ.م.م. كما أنه يتم تجميع شركة شمول القابضة ذ.م.م. في هذه البيانات المالية المجمعة.

وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي شركة شمول القابضة إل إل سي المنعقدة بتاريخ 6 نوفمبر 2016 على زيادة رأس المال المصرح به من 10,000,000 ريال سعودي إلى 1,900,000,000 ريال سعودي. تم الانتهاء من الإجراءات القانونية اللازمة لزيادة رأس المال في 8 نوفمبر 2016، والتي تمت بموجبها زيادة رأس المال فور تسوية المبلغ المستحق لأطراف ذات صلة. وعليه، فإن مبلغ 65,125,994 دينار كويتي يعزى إلى حاملي الحقوق غير المسيطرة.

### 20. التزامات ومطلوبات محتملة

أ. اعتمدت إدارة المجموعة إنفاق رأسمالي مستقبلي متعاقد عليه كما في 31 ديسمبر 2017 بمبلغ 85,833,068 دينار كويتي (2016: 131,452,069 دينار كويتي).

ب. كما في 31 ديسمبر 2017، منحت المجموعة خطابات اعتماد وكفالات بنكية وكفالة تضامنية بمبلغ 512,681 دينار كويتي (2016: 593,313 دينار كويتي).

### 21. القيمة العادلة للأدوات المالية

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

#### القيمة العادلة

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

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

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

| 31 ديسمبر 2017                       |             |             |             |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| المستوى 1                            | المستوى 2   | المستوى 3   | الإجمالي    |
| دينار كويتي                          | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي |
| -                                    | 4,145,455   | 1,774,204   | 5,919,659   |
| استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع |             |             |             |
| 31 ديسمبر 2017                       |             |             |             |
| المستوى 1                            | المستوى 2   | المستوى 3   | الإجمالي    |
| دينار كويتي                          | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي |
| -                                    | 3,983,956   | 1,774,609   | 5,758,565   |
| استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع |             |             |             |

لا توجد تحويلات بين مستويات قياسات القيمة العادلة خلال السنة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

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

| دينار كويتي                          |                   | دينار كويتي                               |                     |
|--------------------------------------|-------------------|---|---------------------|
| كما في 31 ديسمبر 2017                | خسارة نتيجة البيع | انخفاض القيمة المسجل في بيان الدخل المجمع | كما في 1 يناير 2017 |
| 1,774,204                            | (405)             | -   | 1,774,609           |
| 1,774,204                            | (405)             | -   | 1,774,609           |
| استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع |                   |   |                     |
| أوراق مالية غير مُسعرة               |                   |   |                     |
| دينار كويتي                          |                   | دينار كويتي                               |                     |
| كما في 31 ديسمبر 2016                | إضافات            | انخفاض القيمة المسجل في بيان الدخل المجمع | كما في 1 يناير 2016 |
| 1,774,609                            | 1,221,885         | (49,999)                                  | 602,723             |
| 1,774,609                            | 1,221,885         | (49,999)                                  | 602,723             |
| استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع |                   |   |                     |
| أوراق مالية غير مُسعرة               |                   |   |                     |

إن المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة المصنفة ضمن مستوى 3 من مستويات تسلسل القيمة العادلة جنباً إلى جنب مع تحليل للحساسية الكمية في 31 ديسمبر 2017 مبينة على النحو التالي:

| دينار كويتي                          |                       | دينار كويتي             |  |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------|--|
| الموجودات المالية                    | القيمة العادلة كما في | النطاق (المتوسط المرجح) | أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية  |
|                                      | 2016                  | 2017                    | المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة  |
| استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع | 1,774,609             | 1,774,204               | حساسية المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة  |
| المجموع                              | 1,774,609             | 1,774,204               | قد ينتج عن الزيادة (النقص) في معدل الخصم بواقع 5% زيادة (نقص) في القيمة العادلة بمبلغ 88,710 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016): 88,730 دينار كويتي. |

22. إدارة المخاطر المالية

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

مخاطر الائتمان

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة والمستحق من شركات زميلة والأرصدة لدى البنوك. ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من إخفاق الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته ويكون الحد الأقصى للتعرض في حدود مقدار القيمة الدفترية لهذه الأدوات. تم تطبيق سياسات وإجراءات لعمل تقييم مستمر للجدارة الائتمانية لتقدير الوضع المالي للعملاء والأطراف الأخرى. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان كما في تاريخ التقرير مبين على النحو التالي:

| 2016        | 2017        |                                    |
|-------------|-------------|------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                                    |
| 12,476,401  | 25,283,068  | المستحق من شركات زميلة             |
| 37,805,976  | 9,330,963   | أرصدة مدينة وأخرى                  |
| 14,234,346  | 14,369,841  | حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك |
| 64,516,723  | 48,983,872  |                                    |

### مخاطر السيولة

تتمتع مخاطر السيولة في الصعوبات التي قد تواجه أي مؤسسة في الحصول على أموال للوفاء بمطلوباتها. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتفاظ بالنقد والأرصدة لدى البنوك الكافي وتسهيلات السحب على المكشوف والاقتراض وعن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومقابلة تواريخ الاستحقاق لكل من الموجودات والمطلوبات المالية. يوضح الجدول التالي تواريخ استحقاق مطلوبات المجموعة غير المخصومة في 31 ديسمبر 2017 و 2016 وفقاً لتواريخ الدفع التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية.

| المجموع     | 1 إلى 7 سنوات | 3 إلى 12 شهراً | خلال 3 أشهر | 31 ديسمبر 2017           |
|-------------|---------------|----------------|-------------|--------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي   | دينار كويتي    | دينار كويتي |                          |
| 20,643,657  | 16,038,205    | 3,443,301      | 1,162,151   | قروض لأجل                |
| 300,674,098 | 261,797,418   | 31,280,062     | 7,596,618   | دائنو مرابحة             |
| 9,433,933   | 9,433,933     | -              | -           | مستحق إلى طرف ذي صلة     |
| 36,567,259  | 36,567,259    | -              | -           | مطلوبات غير متداولة أخرى |
| 16,174,221  | -             | 6,260,780      | 9,913,441   | أرصدة تجارية دائنة وأخرى |
| 383,493,168 | 323,836,815   | 40,984,143     | 18,672,210  | مجموع المطلوبات          |
| 85,833,068  | 42,978,806    | 34,335,000     | 8,519,262   | التزامات                 |

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

### مخاطر السوق

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

### مخاطر معدلات الفائدة

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

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

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

إذا كانت معدلات الفائدة على القروض كما في 31 ديسمبر 2017 أكثر بمعدل 25 نقطة أساس، مع الحفاظ على جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان ربح السنة أقل بمبلغ 47,500 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 50,000 دينار كويتي). وإذا نقص معدل الفائدة بمعدل 25 نقطة أساس لكان الأثر مساوياً ولكن عكسياً على الربح.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

### مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تقلب القيم العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. قامت المجموعة بتوسيع عملياتها في المملكة العربية السعودية والبحرين وتعرض لمخاطر العملات الأجنبية الناشئة أساساً من الريال السعودي والدينار البحريني. تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية. تنشأ مخاطر العملات الأجنبية عند تقويم المعاملات التجارية المستقبلية أو موجودات أو مطلوبات المعترف بها بعملة غير العملة الوظيفية للمنشأة.

كما في 31 ديسمبر 2017، في حال انخفاض الدينار الكويتي بواقع 5% مقابل الريال السعودي والدينار البحريني مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، لانخفاض الدخل الشامل للسنة بمبلغ 6,191,034 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 4,819,127 دينار كويتي) بشكل رئيسي نتيجة خسارة صرف العملات الأجنبية لشركتها التابعة في المملكة العربية السعودية والبحرين. وإذا ارتفع الدينار الكويتي بواقع 5% مقابل الريال السعودي والدينار البحريني، فقد ينتج عنه أثر مساو لكنه عكسي على بيان الدخل الشامل.

فيما يلي التعرض لمخاطر العملات:  
العملة

| أثر التغير في الدخل الشامل الآخر |             |
|----------------------------------|-------------|
| 2016                             | 2017        |
| دينار كويتي                      | دينار كويتي |
| 4,528,247                        | 5,314,182   |
| 290,880                          | 876,852     |
| 4,819,127                        | 6,191,034   |

الريال السعودي  
الدينار البحريني

### مخاطر التشغيل

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

### 23. إدارة مخاطر رأس المال

من أهم أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال تأمين قدرتها على الاستمرار في مزاولتها لنشاطها لتحقيق عوائد للمساهمين وتوفير الهيكل الأفضل لرأس المال لتخفيض تكاليف رأس المال. لغرض احتساب معدل المديونية، تعتبر الإدارة صافي الديون إلى حقوق الملكية كإجمالي رأس المال. يمثل صافي الديون إجمالي القروض المبيّنة في بيان المركز المالي المجمع ناقص النقد والأرصدة لدى البنوك. كما في 31 ديسمبر 2017، بلغ إجمالي رأس المال المجموع (صافي الدين + حقوق الملكية) لغرض إدارة رأس المال 718,399,724 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 666,387,426 دينار كويتي). لغرض المحافظة على أو تعديل تركيبة رأس المال، يمكن أن تعدل الشركة قيمة توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين، أو إصدار أسهم أو بيع الموجودات لتخفيض الديون. بموجب قوانين دولة الكويت، تقوم الشركة الأم بتحويل 10% من صافي الربح إلى رصيد الاحتياطي القانوني حتى يصل إلى 50% من رأس المال، مع وضع قيود على عملية التحويل.

| 2016         | 2017         |
|--------------|--------------|
| دينار كويتي  | دينار كويتي  |
| 20,000,000   | 19,000,000   |
| 247,958,208  | 269,642,137  |
| (14,265,511) | (14,529,230) |
| 253,692,697  | 274,112,907  |
| 412,694,729  | 444,286,817  |
| %61          | %62          |

قروض لأجل  
مربحة دائنة  
النقد والأرصدة لدى البنوك  
صافي الدين  
حقوق الملكية  
معدل المديونية

24. الأحكام المحاسبية الهامة والأسباب الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات

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

*تصنيف الأدوات المالية*

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

*انخفاض قيمة الاستثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع*

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

*تقييم استثمارات في أسهم غير مسعرة*

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

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

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم يتطلب تقديرات هامة.

*انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية*

تقوم إدارة المجموعة سنوياً باختبار انخفاض قيمة الموجودات الملموسة والعقارات الاستثمارية طبقاً للسياسات المحاسبية المبينة في إيضاح 2. يتم تحديد القيمة الاستردادية لأصل ما استناداً إلى طريقة القيمة العادلة وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى.

*استهلاك عقارات استثمارية وممتلكات ومعدات*

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

*انخفاض قيمة مدينون*

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

25. معلومات المقارنة

تم إعادة تصنيف المبالغ 7,014,455 دينار كويتي و6,587,205 دينار كويتي والتي تمثل إيرادات ومصروفات الخدمات اللوجستية على التوالي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 إلى "إيرادات أخرى" لتتماشى مع عرض الفترة الحالية من دون التأثير في الأرباح أو حقوق الملكية المفصح عنهما.