

شركة أبيار للتطوير العقاري  
ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2017

## تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى حضرات السادة المساهمين

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2017 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

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

### أساس الرأي

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

### أمور التدقيق الرئيسية

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

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بتلك الأمور. وبالتالي، تضمنت أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات أعمال التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة.

### انخفاض قيمة عقارات قيد التطوير

تمثل العقارات قيد التطوير جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة. وقد تم عرض الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات وسياسة التحقق والقياس في قسم السياسات المحاسبية من الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة. تستعين إدارة المجموعة بخبراء تقييم خارجيين مؤهلين مهنيين لتقييم المبلغ الممكن استرداده للعقارات قيد التطوير للمجموعة على أساس سنوي.

يتم تقييم المبالغ الممكن استردادها للعقارات قيد التطوير من قبل إدارة المجموعة باستخدام طريقة المقارنة بالسوق والتي تستند إلى الأدلة السوقية واستخدام الأسعار المقارنة المعدلة مقابل عوامل سوقية معينة مثل طبيعة العقارات وموقعها وحالتها اخذاً في الاعتبار خطة التطوير وتوقيت البيع والظروف السائدة في سوق العقارات. تجري الإدارة دراسات للتكاليف اخذاً في الاعتبار التكاليف المتكبدة حتى تاريخه ووضع التطوير والتكاليف المطلوبة حتى الإنجاز.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)  
أمر التدقيق الرئيسية (تتمة)

*انخفاض قيمة عقارات قيد التطوير (تتمة)*  
تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها اختبار موضوعية عملية التقييم وكفاءة واستقلالية ونزاهة خبراء التقييم الخارجيين. كما قمنا بتقييم دقة بيانات العقار المقدمة من قبل المجموعة الى خبراء التقييم الخارجيين والمستخدمه كمدخلات لأغراض التقييم. إضافة الى ذلك، قمنا بمراجعة كفاية الإفصاحات المتعلقة بالعقارات قيد التطوير والواردة في الايضاح 5 حول البيانات المالية المجمعة.

*تقييم العقارات الاستثمارية*  
تتكون العقارات الاستثمارية من قطع أرض فضاء في دولة الامارات العربية المتحدة محتفظ بها لزيادة قيمتها الرأسمالية. يتم قياس هذه العقارات بالقيمة العادلة على أساس فردي مع إدراج أي أرباح او خسائر ناتجة من التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجمع في الفترة التي تنشأ فيها. تستعين إدارة المجموعة بخبراء تقييم خارجيين مؤهلين مهنيًا لتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية على أساس سنوي.

يتم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة المقارنة بالسوق والتي تستند الى الأدلة السوقية واستخدام الأسعار المقارنة المعدلة مقابل عوامل سوقية معينة مثل طبيعة العقارات وموقعها وحالتها. وقد تم عرض الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات والتقديرات وسياسة التحقق والقياس للعقارات الاستثمارية في قسم السياسات المحاسبية من الإفصاحات حول البيانات المالية المجمعة. وفي ضوء أهمية العقارات الاستثمارية للبيانات المالية المجمعة ككل، فإننا نعتبر ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها اختبار موضوعية عملية التقييم وكفاءة واستقلالية ونزاهة خبراء التقييم الخارجيين. كما قمنا بتقييم دقة بيانات العقارات المقدمة من قبل المجموعة الى خبراء التقييم المستقلين والمستخدمه كمدخلات لأغراض التقييم. كما قمنا بتقييم كفاية الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للمجموعة في الايضاح 6 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017  
إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، وبتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

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

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

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

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)

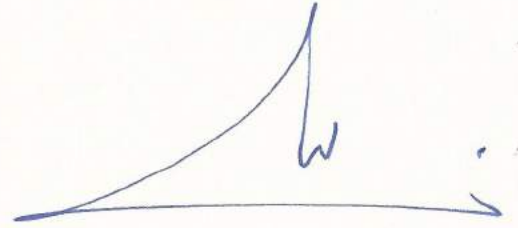
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمطلوبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.
- ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمر ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. (تنمة)

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



بدر عادل العبد الجادر

بدر عادل العبد الجادر  
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ  
إرنست ويونغ  
العيان والعصيمي وشركاهم

22 مارس 2018

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الدخل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
-	965,446	4	استرداد مطلوبات انتفت الحاجة إليها
1,438,126	430		إيرادات أخرى
251,767	-		ربح من بيع ممتلكات ومعدات
452,595	(436,307)		(خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية
(598,560)	(604,130)		تكاليف موظفين
(494,106)	(562,768)		مصروفات عمومية وإدارية
(1,958,092)	(1,531,015)		تكاليف تمويل إسلامي
(3,550,000)	(1,625,000)	6	خسائر غير محققة من إعادة تقييم عقار استثماري
(543,581)	(200,000)	7	خسائر انخفاض قيمة استثمار في شرك زميلة
<u>(5,001,851)</u>	<u>(3,993,344)</u>		خسارة السنة
<u>(4.55) فلس</u>	<u>(3.63) فلس</u>	3	خسارة السهم الأساسية والمخففة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
(5,001,851)	(3,993,344)	خسارة السنة
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى بنود (خسائر) إيرادات شاملة أخرى يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
585,320	(1,273,254)	تعديل تحويل عملات أجنبية
585,320	(1,273,254)	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة
(4,416,531)	(5,266,598)	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة



شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع  
كما في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
			<b>موجودات غير متداولة</b>
44,198	24,171		ممتلكات ومعدات
105,534,103	105,459,497	5	عقارات قيد التطوير
30,814,695	28,726,697	6	عقارات استثمارية
5,313,100	4,967,669	7	استثمار في شركات زميلة
2,622,318	2,590,908	8	موجودات مالية متاحة للبيع
28,172,173	27,793,134	9	مدينو إجارة
<b>172,500,587</b>	<b>169,562,076</b>		
			<b>موجودات متداولة</b>
1,161,998	1,145,922	9	مدينو إجارة
10,160,600	9,072,811	10	مدينون ومدفوعات مقدماً
801,651	654,734	11	أرصدة لدى البنوك ونقد
<b>12,124,249</b>	<b>10,873,467</b>		
<b>184,624,836</b>	<b>180,435,543</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
110,727,500	110,727,500	12	حقوق الملكية
1,473,038	1,473,038	13	رأس المال
2,288	2,288	13	احتياطي إجباري
(1,473,038)	(1,473,038)	14	احتياطي اختياري
7,258,587	5,985,333		أسهم خزينة
(26,403,817)	(30,397,161)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
			خسائر متراكمة
<b>91,584,558</b>	<b>86,317,960</b>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
28,752,499	22,744,624	15	دائنو تمويل إسلامي
43,769,806	44,030,906	16	دائنون ومصرفات مستحقة
371,707	430,096		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<b>72,894,012</b>	<b>67,205,626</b>		
			<b>مطلوبات متداولة</b>
12,933,787	19,717,408	15	دائنو تمويل إسلامي
7,212,479	7,194,549	16	دائنون ومصرفات مستحقة
<b>20,146,266</b>	<b>26,911,957</b>		
<b>93,040,278</b>	<b>94,117,583</b>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<b>184,624,836</b>	<b>180,435,543</b>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

  
مرزوق الرشدان  
رئيس مجلس الإدارة

شركة أبل لل تطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

	رأس المال	ديون كويتية	احتياطي اجباري	احتياطي عام	اسهم خزينة	احتياطي تحويل	صلاات ائتمانية	خسائر متراكمة	المجموع
	ديون كويتية	ديون كويتية	ديون كويتية	ديون كويتية	ديون كويتية	صلاات ائتمانية	ديون كويتية	خسائر متراكمة	ديون كويتية
كما في 1 يناير 2017	110,727,500	-	-	-	(1,473,038)	7,258,587	(3,993,344)	(26,403,817)	91,584,558
خسارة السنة	-	-	-	-	-	-	(3,993,344)	(3,993,344)	(3,993,344)
خسائر شاملة اخرى للسنة	-	-	-	-	-	(1,273,254)	-	-	(1,273,254)
إجمالي الخسائر الشاملة للسنة	-	-	-	-	-	(1,273,254)	(3,993,344)	(5,266,598)	(5,266,598)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017	110,727,500	1,473,038	2,288	2,288	(1,473,038)	5,985,333	(30,397,161)	86,317,960	
كما في 1 يناير 2016	110,727,500	1,473,038	2,288	2,288	(1,473,038)	6,673,267	(21,401,966)	96,001,089	
خسارة السنة	-	-	-	-	-	-	(5,001,851)	(5,001,851)	
إيرادات شاملة اخرى للسنة	-	-	-	-	-	585,320	-	585,320	
إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة	-	-	-	-	-	585,320	(5,001,851)	(4,416,531)	
كما في 31 ديسمبر 2016	110,727,500	1,473,038	2,288	2,288	(1,473,038)	7,258,587	(26,403,817)	91,584,558	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
(5,001,851)	(3,993,344)		أنشطة التشغيل خسارة السنة تعديلات لـ:
-	(965,446)	4	استرداد مطلوبات انتفت الحاجة إليها
(251,767)	-		ربح من بيع ممتلكات ومعدات
(452,595)	436,307		خسارة (ربح) تحويل عملات أجنبية
(8,245)	107,013		مخصص (عكس) مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
42,909	20,027		استهلاك
1,958,092	1,531,015		تكاليف تمويل إسلامي
3,550,000	1,625,000	6	خسائر غير محققة من إعادة تقييم عقار استثماري
543,581	200,000	7	خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة
380,124	(1,039,428)		
4,400,131	1,079,447		التغيرات في رأس المال العامل:
496,196	537,367		مديون ومدفوعات مقدماً
			داننون ومصرفات مستحقة
5,276,451	577,386		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
-	(40,282)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
5,276,451	537,104		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
722,953	-		أنشطة الاستثمار
-	145,431		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(3,893,815)	(1,385,777)	5	متحصلات من الاسترداد الجزئي وبيع شركات زميلة
(3,090,215)	(238,925)		إضافات إلى عقارات قيد التطوير
(4,449,616)	(1,068,613)		مستحق إلى مقاولين ومستشارين
6,181,835	1,203,470		ودائع في أرصدة بنكية محتجزة
(38,824)	31,410		مسحوبات من أرصدة بنكية محتجزة
431,000	-		صافي الحركة في موجودات مالية متاحة للبيع
			الحركة في استثمار مربحة
(4,136,682)	(1,313,004)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
(1,146,204)	775,746		أنشطة التمويل
(1,146,204)	775,746		صافي الحركة في دائني تمويل إسلامي
			التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(6,435)	(154)		النقص في الأرصدة لدى البنوك والنقد
6,620	185		الأرصدة لدى البنوك والنقد كما في 1 يناير
185	31	11	الأرصدة لدى البنوك والنقد كما في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

## 1- معلومات حول الشركة والأنشطة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 22 مارس 2018. لدى الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد الإصدار.

يقع مكتب الشركة الأم المسجل في برج السور، شارع السور، منطقة القبلة، ص.ب. 4238 الصفاة 13043، الكويت.

الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي القيام بما يلي:

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

### 2.1 المفهوم المحاسبي الأساسي

- قامت المجموعة بإعداد البيانات المالية المجمعة وفقا لمبدأ الاستمرارية المحاسبي. وفقا لما ورد في الإيضاح 15، وكما في 31 ديسمبر 2017، لم يكن لدى المجموعة القدرة على الوفاء بدائني التمويل الإسلامي بمبلغ 7.7 مليون دينار كويتي تقريبا (2016: 3.7 مليون دينار كويتي) في تواريخ الاستحقاق، وتجاوزت مطلوباتها المتداولة الموجودات المتداولة بمبلغ 17.2 مليون دينار كويتي تقريبا (2016: 8.1 مليون دينار كويتي) اعتبارا من 31 ديسمبر 2017. اتخذت الإدارة والمساهمين في الشركة الأم عدة إجراءات لتسوية مطلوبات المجموعة والحصول على تمويل طويل الأجل؛ وفيما يلي توضيح لبعض هذه الإجراءات:
- خلال السنة، قامت الشركة الأم بتسوية جزء من التزامات المرابحة الخاصة بها التي تبلغ 665 ألف دينار كويتي.
  - تعقد المجموعة مناقشات مع جهات الاقراض الأخرى للترتيب للتسوية وإعادة الجدولة وتقديم تغطية للضمانات المتعلقة بدائني المرابحة المتبقية.
  - لدى الشركة الأم خطط فعالة لبيع بعض الممتلكات بأسعار السوق الحالي في المستقبل القريب.

بناء على ما تقدم، وفي ضوء حقيقة أن إجمالي موجودات الشركة تتجاوز مطلوباتها بمبلغ 86,3 مليون اعتبارا من 31 ديسمبر 2017، تأخذ الإدارة في اعتبارها أن المجموعة لديها ما يكفي من الموارد لمواصلة وجودها التشغيلي في المستقبل القريب وبناء عليه، تواصل المجموعة تطبيق مبدأ الاستمرارية في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

### 2.2 أساس الإعداد

أعدت البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل ليتضمن قياس العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي. ومع ذلك، فإن العملة الرئيسية للشركة الأم هي الدرهم الإماراتي.

### بيان الالتزام

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

### 2.3 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة المالية للشركة الأم وشركتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2017.

يتم تجميع الشركة التابعة بالكامل من تاريخ الحيازة وهو تاريخ حصول المجموعة على السيطرة ويستمر التجميع حتى تاريخ توقف تلك السيطرة. وتعد البيانات المالية للشركة التابعة لنفس فترة البيانات المالية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية موحدة. يتم تجميع البيانات المالية للشركة التابعة على أساس كل بند على حدة بإضافة البنود المماثلة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. يتم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات فيما بين المجموعة وأية أرباح وخسائر غير محققة ناتجة من المعاملات فيما بين أعضاء المجموعة وتوزيعات الأرباح بالكامل.

تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

عندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى

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

تتعلق الخسائر ضمن شركة تابعة بالحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى رصيد عجز. يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة، مع عدم فقد السيطرة، كعمالة حقوق ملكية.

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

إن تفاصيل الشركة التابعة مبينة أدناه:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية كما في	
		31 ديسمبر 2016	2017
شركة العين الأهلية للتجارة العامة ذ.م.م.	الكويت	%99	%99
		الأنشطة الرئيسية	
		أنشطة عقارية	

تبلغ حصة الملكية الفعلية للشركة الأم في الشركة التابعة نسبة 100%. وبناء عليه، تم إعداد البيانات المالية المجمعة على هذا الأساس. ويتم الاحتفاظ بالحصص المتبقية بشكل غير مباشر باسم أمناء نيابة عن الشركة الأم والذين أكدوا كتابياً على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من الحصص في الشركة التابعة.

## 2.4 التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء المعايير الجديدة والمعدلة التالية والتي تسري اعتباراً في 1 يناير 2017. فيما يلي توضيح لطبيعة وتأثير هذه التعديلات:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية: مبادرة الإفصاح  
إن التعديلات تتطلب من المنشآت تقديم إفصاحات حول التغيرات في مطلوباتها الناتجة من أنشطة التمويل؛ بما في ذلك كلا من التغيرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية (مثل أرباح أو خسائر تحويل العملات الأجنبية). وفيما يلي التغيرات في أنشطة التمويل بما في ذلك التمويل التجاري والإسلامي في بيان التدفقات المالية المجمعة:

31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	صافي التدفقات النقدية دينار كويتي	1 يناير 2017 دينار كويتي	دائنو تمويل إسلامي
42,462,032	775,746	41,686,286	
31 ديسمبر 2016 دينار كويتي	صافي التدفقات النقدية دينار كويتي	1 يناير 2016 دينار كويتي	دائنو تمويل إسلامي
41,686,286	(1,146,204)	42,832,490	

## 2.5 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها.

### المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الصيغة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية في يوليو 2014 والذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس وكافة الإصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يضم المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الجوانب الثلاثة لمشروع المحاسبة عن الأدوات المالية: التصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة التغطية. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 9 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، مع السماح بالتطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التغطية، فإن التطبيق بأثر رجعي مطلوباً إلا أن تقديم معلومات المقارنة ليس إلزامياً. بالنسبة لمحاسبة التغطية، يتم تطبيق المتطلبات بشكل عام بأثر مستقبلي مع بعض الاستثناءات المحدودة.

تعتزم المجموعة تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب ولن تقوم بإعادة إدراج المعلومات المقارنة. خلال 2017، قامت المجموعة بإجراء تقييم لأثر الجوانب الثلاث للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يستند هذا التقييم إلى المعلومات المتاحة حالياً وقد يخضع للتغيرات الناتجة من توافر معلومات جديدة مؤيدة للمجموعة في السنة المالية 2018 عندما تقوم المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9. بالإضافة إلى ذلك، ستقوم المجموعة بتنفيذ تغييرات في تصنيف أدوات مالية معينة.

### (أ) التصنيف والقياس

ستقوم المجموعة بإعادة تصنيف الموجودات المالية المتاحة للبيع بمبلغ 2,590,908 دينار كويتي إلى موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. إن إعادة التصنيف لن تؤدي إلى تغيير في الخسائر المتراكمة حيث أن المجموعة ليس لديها أي رصيد في احتياطي القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2017 حيث أن استثمارات المجموعة مسجلة بالتكلفة ناقص انخفاض القيمة.

### (ب) انخفاض القيمة

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة لجميع الاستثمارات والقروض والأرصدة المدينة الخاصة بها سواء على أساس فترة 12 شهر أو على أساس العمر المحدد لها. سوف تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة وتسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة بالنسبة لجميع الأرصدة المدينة التجارية والأرصدة المدينة الأخرى التي قامت الإدارة بتقييمها ولن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

### (ج) محاسبة التغطية

لا تتوقع الإدارة أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة نتيجة متطلبات محاسبة التغطية ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9، حيث لم تدخل المجموعة في أي من هذه الأدوات في الوقت الحالي.

### (د) الإفصاح

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

## 2.5 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

### المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2014 المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء والذي يسري للفترات التي تبدأ في 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 15 مبادئ تحقق الإيرادات والتي تسري على جميع العقود مع العملاء. ومع ذلك، ستظل إيرادات الفوائد والأتعاب التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الأدوات المالية وعقود التأجير خارج نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 وستخضع للتنظيم من خلال المعايير الأخرى المعمول بها (مثل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير).

وستكون هناك ضرورة لتسجيل الإيرادات طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 عند نقل ملكية البضائع والخدمات في إطار الحدود التي يتوقع فيها ناقل الملكية الأحقية في البضائع والخدمات. كما يحدد المعيار مجموعة شاملة من متطلبات الإفصاح المتعلقة بطبيعة وحدود وتوقيت الإيرادات وما يقابلها من تدفقات نقدية مع العملاء وكذلك أي أوجه عدم تأكد مرتبطة بها.

أجرت المجموعة تقييم تفصيلي لجميع ترتيبات الإيرادات وانتهت إلى أنه لا يوجد تأثير مادي متوقع على البيانات المالية المجمعة للمجموعة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

### المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الجديد للمحاسبة عن عقود التأجير - المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود التأجير" في يناير 2016. إن المعيار الجديد لا يغير من طريقة المحاسبة عن عقود التأجير بالنسبة للمؤجر. مع ذلك، يطالب المستأجر بتحقيق أغلب عقود التأجير في الميزانية العمومية كمطلوبات تأجير وتسجيل أصل يمثل الأصل المرتبط بحق الاستخدام. كما يجب على المستأجر تطبيق نموذج موازنة فردي لكافة عقود التأجير المحققة ويحق له اختيار عدم تسجيل عقود التأجير "قصيرة الأجل" وعقود تأجير الموجودات "منخفضة القيمة". بشكل عام، فإن نموذج تحقق الأرباح أو الخسائر لعقود التأجير المسجلة يماثل الطريقة الحالية للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي بحيث يتم تحقق الفوائد ومصروفات الاستهلاك في بند مستقل ضمن بيان الدخل المجمع.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019، ويسمح بالتطبيق المبكر شريطة أن يتم تطبيق معيار الإيرادات الجديد - المعيار الدولي للتقارير المالية 15 - في نفس التاريخ. يجب على المستأجر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 باستخدام التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل بأثر رجعي. ولا تتوقع المجموعة التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 وتقوم حالياً بتقييم الآثار المترتبة على تطبيقه ولا تتوقع أي تأثير جوهري على تطبيقه.

### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 ضرائب الدخل

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2016 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 توضح طريقة المحاسبة عن موجودات الضرائب المؤجلة لأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة لأغراض المحاسبة، والمقاسة بالتكلفة لأغراض الضرائب. يسري التعديل اعتباراً من 1 يناير 2017. ولا تتوقع المجموعة أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة حيث يتم قياس كافة أدوات الدين للمجموعة وفقاً للتكلفة المضافة.

## 2.6 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

### دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيافة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيافة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. يتم تحميل تكاليف الحيافة كمصروفات وتدرج ضمن المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيافة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدره لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيافة. ويتضمن هذا فصل المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة.

عند تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الحيافة لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة من خلال بيان الدخل المجمع.

## 2.6 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيابة. إن التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي من المقدر أن يكون أصلاً أو التزاماً، سوف يتم إدراجها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 إما في الأرباح أو الخسائر أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند تصنيف المقابل المحتمل كحقوق ملكية، لا يجب أن يعاد قياسه حتى يتم تسويته نهائياً ضمن حقوق الملكية.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة عن صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة. إذا كان المقابل أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة التي تم حيازتها، يدرج الفرق مباشرة في بيان الدخل المجموع.

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

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

## تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها. يجب أيضاً الوفاء بالمعايير المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات.

## بيع عقارات استثمارية

يتم تحقق بيع العقارات الاستثمارية عندما تنتقل مخاطر ومزايا الملكية إلى المشتري ويتم إثبات ذلك عادة عند تحويل سند ملكية العقارات.

## إيرادات توزيعات الأرباح

تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

## إيرادات إجارة

تتحقق إيرادات الإجارة على أساس توزيع زمني نسبي بحيث تدر معدل عائد دوري ثابت استناداً إلى الرصيد القائم.

## تكاليف تمويل إسلامي

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحيابة وإنشاء أصل يحتاج إعداده إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المزمع له أو البيع يتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسمة تكاليف الاقتراض عندما يتم استكمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام المزمع له أو البيع. يتم تحقق تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

## عقود التأجير

## عقود التأجير - المجموعة كمتأجر

إن عقود التأجير التمويلي التي تنقل للمجموعة كافة المخاطر والمزايا الهامة التي ترتبط بملكية البند المؤجر يتم رسملتها في بداية عقد التأجير بالقيمة العادلة للأصل المؤجر، وإذا كانت أقل، فإنه يتم رسملتها بالقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات التأجير. يتم توزيع مدفوعات التأجير بين مصروفات التمويل وخفض التزام التأجير بحيث تحقق معدلاً ثابتاً من مصروفات التمويل على الرصيد المتبقي من الالتزام. تحمل مصروفات التمويل مباشرة على بيان الدخل المجموع.

يتم استهلاك الموجودات المؤجرة المرسمة على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو فترة عقد التأجير أيهما أقصر. يتم تسجيل مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

يتم تصنيف حصص بعض العقارات المحتفظ بها من قبل المجموعة لأغراض استثمارية بموجب عقد تأجير تشغيلي كعقارات استثمارية ويتم المحاسبة عنها كما لو أنها ذات طبيعة عقود التأجير التمويلي.



## 2.6 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## عقود التأجير (تتمة)

## عقود التأجير - المجموعة كمؤجر

تعتبر عقود التأجير التي تقوم فيها المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل كعقود تأجير مالية، ويتم هيكلتها على شكل مديني إجارة.

إن عقود التأجير التي لا تحول فيها المجموعة كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. إن التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة في التفاوض حول عقد التأجير يتم إضافتها إلى القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المؤجر ويتم تسجيلها على مدى فترة عقد التأجير وفقاً للأسس نفسها التي يتم بها تسجيل إيرادات التأجير. تسجل إيرادات الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتساب الإيرادات.

## حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً للاحتساب المعدل استناداً إلى قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي الإجمالي يجب استثناءه من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة.

## ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 ووفقاً لقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5% من الربح قبل الخصومات للسنة. وفقاً للقانون، تم اقتطاع الإيرادات من الشركات الزميلة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

## الزكاة

تحتسب المجموعة مخصص للزكاة وفقاً لمتطلبات القانون رقم 46 لسنة 2006 بنسبة 1% من الربح بعد الخصومات للسنة.

## ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدره كما يلي.

\* مباني 30 سنة

\* أثاث وتركيبات 3 سنوات

\* أجهزة كمبيوتر 1-4 سنوات

\* سيارات 3-5 سنوات

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة المدرجة بالدفاتر قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة توفر مثل هذا المؤشر وزيادة القيمة المدرجة بالدفاتر عن المبلغ المقدر الممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده والذي يمثل قيمتها العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة المدرجة بالدفاتر للجزء المستبدل. ويتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند الممتلكات والمعدات المتعلق بها. وتسجل كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجمع كمصروف عند تكبدها.

إن أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مدرج بصورة مبدئية يتم استبعاده عند بيعه أو عندما لا يتوقع تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. إن أي ربح أو خسارة ناتجة عن عدم تحقق الأصل (محسوبة على أساس الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل) يتم إدراجها في بيان الدخل المجمع عندما يتم عدم تحقق الأصل.

تتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها على أساس مستقبلي، متى كان ذلك مناسباً.

## 2.6 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## عقارات قيد التطوير

يتم تطوير العقارات قيد التطوير لغرض البيع في المستقبل في سياق الأعمال الطبيعي، وليس للاحتفاظ بها لاكتساب إيجارات أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية وتدرج بالتكلفة ناقصا الانخفاض في القيمة. عند الإتمام، يتم تحويل هذه العقارات إلى العقارات للمتاجرة. تتضمن التكلفة حقوق الملك الحر بالنسبة للأراضي، والمبالغ المدفوعة للمقاولين لقاء الإنشاء وتكاليف الاقتراض وتكاليف التخطيط والتصميم وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب نقل الملكية ومصروفات الإنشاء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

## عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية ميدنياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. لاحقاً للتحقق المبدي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة باستخدام طريقة المقارنة بالسوق التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع في الفترة التي تنشأ فيها. وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقييم القيمة العادلة بناء على معاملات مقارنة. تعتمد طريقة المقارنة بالسوق على مبدأ الاحلال حيث أن المشتري المحتمل لن يقوم بدفع مبلغ لشراء عقار أكبر من تكلفة شراء عقار بديل مقارن. إن وحدة المقارنة التي تطبقها المجموعة هي سعر المتر المربع. يتم تقييم القيمة العادلة من قبل مقيم خارجي معتمد ومستقل.

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل في بيان الدخل المجمع في فترة عدم التحقق.

تتم التحويلات إلى أو من العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. عندما يصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

## استثمار في شركات زميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمارات في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. إن الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركة الزميلة ميدنياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة منفصلة بغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع الحصة فينتائج عمليات الشركة الزميلة. عندما يكون هناك تغير مسجل مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيرات وتفصح عن ذلك متى أمكن ذلك في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بما يتناسب مع حصة الملكية في الشركة الزميلة.

يتم عرض حصة أرباح الشركات الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجمع. إن هذا الربح يتعلق بمساهمي الشركات الزميلة وبالتالي فإنه يعكس الربح أو الخسارة بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركات الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات الزميلة لنفس فترة البيانات المالية للمجموعة. ويتم إجراء التعديلات، متى لزم ذلك، لكي تتوافق السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل خسارة انخفاض قيمة إضافية لاستثمار المجموعة في شركاتها الزميلة. تقوم المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية بتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما توفر ذلك الدليل، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة بالدفاتر ويتم تسجيل الخسارة ضمن "حصة في خسائر شركة زميلة" في بيان الدخل المجمع.

## 2.6 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## استثمار في شركات زميلة (تتمة)

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

## انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييمًا بتاريخ كل بيانات مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلاً أو مجموعة من الموجودات قد تنخفض قيمتها. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة الممكن تحقيقها للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لكل أصل على أساس إفرادي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات الأخرى وعندئذ يتم تقييم المبلغ الممكن استرداده كجزء من وحدة إنتاج النقد التي ينتمي إليها الأصل.

عندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر لأصل (أو وحدة إنتاج نقد) عن مبلغه الممكن استرداده، يعتبر الأصل (أو وحدة إنتاج النقد) منخفض القيمة ويخفض إلى مبلغه الممكن استرداده. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدره إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل (أو وحدة إنتاج النقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل بيانات مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، فإن المبلغ الممكن استرداده هو المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ أن تم تسجيل خسارة انخفاض القيمة الأخيرة. في هذه الحالة يتم زيادة القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل إلى مبلغه الممكن استرداده. إن المبلغ الزائد لا يمكن أن يتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر التي تم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يسجل مثل هذا العكس في بيان الدخل المجموع. بعد هذا العكس، يتم تعديل الاستهلاك المحمل في السنوات المستقبلية لتوزيع القيمة المدرجة بالدفاتر المعدلة للأصل، ناقصاً أي قيمة تخريدية، بشكل منتظم على مدى عمره الإنتاجي المتبقي.

## الموجودات والمطلوبات المالية

تعمل المجموعة على تحقق الموجودات المالية والمطلوبات المالية في التاريخ الذي تصبح فيه طرفاً في الأحكام التعاقدية للأدوات. يتم تحقق كافة مشتريات الموجودات المالية بالطريقة الاعتيادية باستخدام طريقة تاريخ المناجرة المحاسبية. ويتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة (سعر المعاملة بشروط تجارية بحتة) زانداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة.

## مديون ومدفوعات مقدماً

يدرج المدينون بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً مخصص لقاء أي مبالغ مشكوك في تحصيلها. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. تشطب الديون المعدومة عند عدم إمكانية استردادها.

## الأرصدة لدى البنوك والنقد

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجموع، تتكون الأرصدة لدى البنوك والنقد من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والأرصدة البنكية المحتجزة.

## موجودات مالية متاحة للبيع

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع هي تلك الموجودات المالية غير المشتقة التي يتم تصنيفها كمتاحة للبيع أو تلك لا يتم تصنيفها كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو استثمارات محفظ بها حتى الاستحقاق أو قروض ومدنيين.

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة مع إدراج الأرباح والخسائر من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، حتى يتم عدم تحقق الاستثمار أو عند تحديد انخفاض في قيمته، حيث يتم في ذلك الوقت إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتركمة المسجلة سابقاً ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى في بيان الدخل المجموع. إن الموجودات المالية التي يتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق فيها يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

## 2.6 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)

#### مدينة إجازة

تنشأ أرصدة مدبني الإجازة من هيكل التمويل وبموجبه يتم الشراء والتأجير الفوري للأصل بالتكلفة زانداً ربحاً متفقاً عليه. يتم تسوية المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل. تسجل أرصدة الإجازة المدينة بمجموع الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستحقة، ناقصاً الإيرادات المؤجلة وخسائر الانخفاض في القيمة.

#### دائنو مرابحة

تتمثل أرصدة دائني المرابحة في المبالغ المستحقة على أساس السداد المؤجل للموجودات المشتراة وفقاً لترتيبات المرابحة. تدرج أرصدة دائني المرابحة على أساس إجمالي المبلغ المستحق، ناقصاً الربح المؤجل. يتم تحميل الربح المستحق كمصروفات على أساس توزيع نسبي زمني أخذاً في الاعتبار نسبة الربح ذات الصلة والرصيد القائم.

#### دائنون ومطلوبات أخرى

يتم قيد الدائنين والمطلوبات الأخرى عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

#### القيمة العادلة

تقيس المجموعة الأدوات المالية والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية في تاريخ كل بيانات مالية.

القيمة العادلة هي السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

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

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

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

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

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

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المطابقة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

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

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

## 2.6 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## عدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية

## الموجودات المالية

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

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛
- تحتفظ المجموعة بالحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل ولكن تتحمل التزامًا بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"؛
- تقوم المجموعة بتحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل وإما:

(أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل

(ب) ألا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على هذا الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من أصل ما ولم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو لم تفقد السيطرة على الأصل، يتحقق الأصل بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل.

في تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضًا بتسجيل الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة. يتم قياس استمرار المشاركة الذي يأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة المدرجة بالدفاتر الأصلية للأصل أو الحد الأقصى للمقابل المادي الذي يتعين على المجموعة سداه، أيهما أقل.

## المطلوبات المالية

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

## انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

يتم في تاريخ كل بيانات مالية إجراء تقييم في حالة الموجودات المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلًا ماليًا محددًا قد تنخفض قيمته وفي حالة الموجودات الأخرى لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض قيمة أصل محدد. تنخفض قيمة الأصل أو مجموعة من الموجودات المالية فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة وقوع حدث أو أحداث بعد التحقق المبدئي للأصل وأن يكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. إذا وجد مثل هذا الدليل أو المؤشر، تتحقق أية خسارة انخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع.

قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على مواجهة المقترض أو مجموعة المقترضين لصعوبة مالية كبيرة، أو تأخير في سداد المدفوعات الأساسية أو الفوائد أو احتمال إشهار إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى أن هناك انخفاضًا يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التأخير. إذا توفر مثل هذا الدليل، تتحقق خسارة الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع.

يحدد انخفاض القيمة كما يلي:

- أ) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، يستند انخفاض القيمة إلى التدفقات النقدية المقدرة مخصومة بمعدل العائد الفعلي الأصلي.
- ب) بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، يتمثل انخفاض القيمة في الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة.
- ج) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن انخفاض القيمة يتمثل في الفرق بين التكلفة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدل عائد السوق الحالي لأصل مالي مماثل.

بالنسبة للموجودات المالية في غير الأسهم، يتم تخفيض القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل من خلال استخدام حساب مخصص مع إدراج مبلغ الخسارة في بيان الدخل المجمع. في حالة ارتفاع أو انخفاض مبلغ خسارة انخفاض القيمة المقدر، في سنة لاحقة، بسبب وقوع حدث بعد تسجيل انخفاض القيمة، ترتفع أو تنخفض خسارة انخفاض القيمة المسجلة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، يخفض الأصل ويتم تسجيل الزيادات اللاحقة في بيان الدخل الشامل المجمع.

بالإضافة إلى ذلك، يتم احتساب مخصص لتغطية انخفاض قيمة مجموعات محددة من الموجودات في حالة وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

## 2.6 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

**انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها (تتمة)**  
يتم تسجيل عكس خسائر انخفاض القيمة في حالة إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. يتم تسجيل عكس خسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع باستثناء الموجودات المالية المتاحة للبيع التي يتم تسجيلها في بيان الدخل الشامل المجمع. تشطب الموجودات المالية عندما لا يكون هناك احتمال واقعي للاسترداد.

**مقاصة الأدوات المالية**

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

**أسهم خزينة**

تتألف أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم التي تم إصدارها وإعادة شرائها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم بيعها أو إلغائها حتى الآن. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. عند بيع أسهم الخزينة، تدرج الأرباح في حساب منفصل ضمن حقوق الملكية غير قابل للتوزيع (احتياطي أسهم الخزينة). تحمل أي خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن على هذا الحساب، وتحمل الخسائر الزائدة على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات. في حالة الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة، فإنها تستخدم أولاً لإجراء مقاصة على أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم حساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم توزيع أي أرباح نقدية على هذه الأسهم. إن إصدار أسهم المنحة يزيد عدد أسهم الخزينة نسبياً ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

**مكافأة نهاية الخدمة للموظفين**

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لجميع موظفيها. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادةً إلى الراتب الأخير للموظفين وطول مدة خدمة الموظفين وإلى إتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

**مخصصات**

تقيد المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلائي) ناتج عن حدث وقع من قبل، ويكون من المحتمل أن تظهر الحاجة إلى تدفق صادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية لتسوية الالتزام كما يمكن إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء من المخصص أو المخصص بالكامل، مثلاً بموجب عقد التأمين، يتحقق الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكداً بالفعل. يتم عرض المصروف المتعلق بأي مخصص في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

**العملات الأجنبية**

تحدد كل شركة في المجموعة عملتها الرئيسية الخاصة بها وتقاس البنود المتضمنة في البيانات المالية المجمعة لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية.

يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة بعملاتها الرئيسية ذات الصلة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقاسة بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ البيانات المالية. وتؤخذ كافة الفروق الناتجة من تحويل العملات الأجنبية إلى بيان الدخل المجمع.

يتم تحويل البنود غير النقدية المدرجة بعملات أجنبية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف كما في تاريخ المعاملة المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية المدرجة بعملات أجنبية والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة فيتم تحويلها باستخدام سعر الصرف في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة.

يتم عند التجميع تحويل موجودات ومطلوبات الشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف في نهاية السنة وتحويل نتائج هذه الشركات إلى الدينار الكويتي بمتوسط أسعار الصرف للسنة. يتم تسجيل فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة من التحويل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

إن العملة الرئيسية هي الدرهم الإماراتي. تدرج كافة فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة من تحويل العملة الرئيسية إلى عملة العرض في بيان الدخل الشامل المجمع.

**أحداث محتملة**

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق الموارد التي تشتمل على منافع اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية مرجحاً.

## 2.7 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

### الأحكام

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

#### تصنيف العقارات

تتخذ الإدارة قراراً عند حيازة العقار لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري أو عقار قيد التطوير. تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته أو تطويره بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن سياق الأعمال العادي. وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته أو تطويره أو كان قيد التطوير لتحقيق إيرادات من تأجيره أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو لاستخدام مستقبلي غير محدد.

#### تصنيف الاستثمارات

تتخذ الإدارة قراراً بشأن حيازة الاستثمار لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفه كمدرج بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو الموجودات المالية المتاحة للبيع. تصنف كافة الاستثمارات المجموعة كموجودات مالية متاحة للبيع.

#### انخفاض قيمة الاستثمارات

تقوم المجموعة بمعاملة الموجودات المالية المتاحة للبيع كاستثمارات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عندما يكون هناك دليل موضوعي آخر بوجود انخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" تتطلب أحكاماً جوهرية.

#### عدم التأكد من التقديرات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ بيان المركز المالي المجموع:

#### تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادةً إلى أحد العوامل التالية:

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

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في الأسهم غير المسعرة يتطلب تقديراً جوهرياً.

#### تقييم العقارات الاستثمارية

يستند تقييم العقارات الاستثمارية إلى التقييم من قبل مقيمين مستقلين يمتلكان مؤهلات مهنية معروفة وخبرات ذات صلة.

#### انخفاض قيمة الأرصدة المدينة

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. وبالنسبة للمبالغ الجوهرية بصورة فردية، يتم هذا التقدير على أساس إفرادي. يتم على أساس مجمع تقييم المبالغ غير الجوهرية بصورة فردية والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

#### عقارات تحت الإنشاء

تدرج العقارات تحت الإنشاء بالتكلفة ناقص أي انخفاض في القيمة. إن التكلفة هي تلك المصروفات التي تتكبدها المجموعة والمتعلقة مباشرة بإنشاء الأصل.

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر للعقارات تحت الإنشاء لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغييرات في الظروف تشير إلى أن القيمة المدرجة بالدفاتر قد لا يمكن استردادها. فإذا ما وجد هذا المؤشر، وعندما تتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر المبلغ المقدر الممكن استرداده، يخفض الأصل إلى قيمته الممكن استردادها.

3- خسارة السهم الأساسية والمخففة

يتم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بقسمة خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة ناقصًا أسهم الخزينة.

2016	2017	
(5,001,851)	(3,993,344)	خسارة السنة (دينار كويتي)
1,099,525,000	1,099,525,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة، بالصادفي بعد أسهم الخزينة
(4.55) فلس	(3.63) فلس	خسارة السهم الأساسية والمخففة

نظرًا لعدم وجود أسهم عادية مخففة محتملة، فإن خسارة السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

4- استرداد مطلوبات انتفت الحاجة إليها

خلال السنة، قامت إدارة الشركة الأم بعكس أرصدة مستحقة كانت قائمة لأكثر من 9 سنوات وانتفت الحاجة إليها، وذلك بناء على استشارة المستشار القانوني الداخلي للشركة الأم.

5- عقارات قيد التطوير

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
31,553,402	105,534,103	كما في 1 يناير
3,893,815	1,385,777	إضافات
69,155,626	-	تحويل من عقارات استثمارية (إيضاح 6)
931,260	(1,460,383)	تعديلات عملات أجنبية
105,534,103	105,459,497	كما في 31 ديسمبر

تمثل العقارات قيد التطوير تكلفة عقارات ملك حر وتكلفة التطوير اللاحقة المتكبدة من قبل المجموعة. إن هذه العقارات موجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تم رهن العقارات قيد التطوير بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 104,215,784 دينار كويتي (2016: 104,272,942 دينار كويتي) كضمان مقابل دائني تمويل إسلامي (إيضاح 15).

6- عقارات استثمارية

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
103,236,569	30,814,695	كما في 1 يناير
(69,155,626)	-	تحويل إلى عقارات قيد التطوير (إيضاح 5)
(3,550,000)	(1,625,000)	خسارة غير محققة من إعادة تقييم
283,752	(462,998)	تعديلات عملات أجنبية
30,814,695	28,726,697	كما في 31 ديسمبر

تتضمن العقارات الاستثمارية بعض العقارات بمبلغ 11,500,700 دينار كويتي (2016: 13,347,036 دينار كويتي) حيث لم يتم البائعون بعد بتحويل سند الملكية القانوني لتلك العقارات باسم المجموعة. أكد البائع كتابةً على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه العقارات.

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تم رهن العقارات الاستثمارية ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 4,496,133 دينار كويتي (2016: 4,559,209 دينار كويتي) كضمان مقابل دائني تمويل إسلامي (إيضاح 15).



-6 عقارات استثمارية (تنمة)

تم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية للمجموعة في 31 ديسمبر 2017 استناداً إلى تقييمات تم الحصول عليها من مقيمين مستقلين مؤهلين مهنيًا. تم تحديد تقييم العقارات استناداً إلى القيم السوقية القابلة للمقارنة لعقارات مشابهة، وتم تصنيفها ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة (إيضاح 22).

-7 استثمار في شركات زميلة

الأنشطة	حصة الملكية %		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2016	2017		
تطوير عقاري	36.5%	35.9%	الكويت	شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير عقاري (تحت التصفية)	14.4%	14.4%	الكويت	شركة أبيار قطر للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)*
عقارات	20%	20%	الكويت	شركة مكان المتحدة للعقارات ش.م.ك.
تجارة عامة ومقاولات	20%	20%	الكويت	شركة تامك للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.
	2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي		
	5,856,681	5,313,100		كما في 1 يناير
	-	(145,431)		استرداد جزئي وبيع شركات زميلة
	(543,581)	(200,000)		انخفاض في القيمة
	<u>5,313,100</u>	<u>4,967,669</u>		كما في 31 ديسمبر

لا يمكن قياس القيمة العادلة للاستثمار في شركات زميلة بصورة موثوق منها حيث إن الشركات الزميلة غير مسعرة وليس لها أسعار محددة معلنة.

إن الاستثمار في شركة زميلة بمبلغ 4,824,279 دينار كويتي (2016: 4,892,226 دينار كويتي) مرهون كضمان مقابل دانني تمويل إسلامي (إيضاح 15).

يوضح الجدول التالي معلومات مالية موجزة عن الشركات الزميلة الجوهرية للمجموعة:

أ) شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
14,789,041	14,721,943	موجودات غير متداولة
298,026	281,328	موجودات متداولة
<u>15,087,067</u>	<u>15,003,271</u>	إجمالي الموجودات
194,445	51,016	مطلوبات متداولة
<u>194,445</u>	<u>51,016</u>	إجمالي المطلوبات
<u>14,892,622</u>	<u>14,952,255</u>	صافي الموجودات

إن صافي إيرادات التشغيل والنتائج كما في 31 ديسمبر 2017 و2016 غير جوهرية.

7- استثمار في شركات زميلة (تتمة)

فيما يلي مطابقة المعلومات المالية الموجزة أعلاه للشركة الزميلة بالقيمة المدرجة بالدفاتر في بيان المركز المالي المجموع:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
36.5%	35.9%	حصة ملكية المجموعة (%)
5,435,807 (543,581)	5,367,860 (543,581)	صافي الموجودات انخفاض القيمة
4,892,226	4,824,279	
-	-	حصة في النتائج

ب) الشركات الزميلة الأخرى هي غير جوهرية بشكل فردي وهي إما تعرضت للانخفاض في القيمة بالكامل أو قيد التصفية.

\* تمارس الشركة الأم تأثيراً ملموساً (على الرغم من أن نسبة الملكية أقل من 20%) على الاستثمارات المذكورة أعلاه في الشركة الزميلة، من خلال التمثيل في مجلس إدارة هذه الشركة والمساهمة المشتركة في المعاملات الهامة لقطاع الأعمال.

\*قررت الجمعية العمومية غير العادية لشركة أبيار قطر للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفل) المنعقدة بتاريخ 18 سبتمبر 2014 تصفية هذه الشركة. وبالتالي، استلمت المجموعة مبلغ 2,676,402 دينار كويتي كتسوية عند التصفية والمبلغ الوحيد المتبقي هو بقيمة 143,390 دينار كويتي (2016: 420,874 دينار كويتي) والذي ترى إدارة المجموعة أنه قابل للاسترداد عند التسوية النهائية بعد تسجيل انخفاض في القيمة بمبلغ 200,000 دينار كويتي (2016: لا شيء دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع.

8- موجودات مالية متاحة للبيع

يمثل هذا البند استثمارات في أوراق مالية غير مسعرة بمبلغ 2,590,908 دينار كويتي (2016: 2,622,318 دينار كويتي) وهي مدرجة بالتكلفة، ناقصاً الانخفاض في القيمة، إن وجد، بسبب طبيعة تدفقاتها النقدية المستقبلية التي لا يمكن توقعها وبسبب عدم توفر أي طرق أخرى مناسبة للوصول إلى قيمة عادلة موثوق منها لهذه الاستثمارات. لا توجد سوق نشطة لهذه الموجودات المالية وتعززم المجموعة الاحتفاظ بها على المدى البعيد. قامت الإدارة بإجراء مراجعة لاستثماراتها في أسهم غير مسعرة وذلك لتقييم ما إذا كان هناك انخفاض في قيمة هذه الاستثمارات وانتهت إلى عدم وجود مؤشرات على وقوع انخفاض إضافي في قيمة هذه الموجودات المالية المتاحة للبيع (2016: لا شيء).

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع بمبلغ 1,500,000 دينار كويتي (2016: 1,500,000 دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل دائني تمويل إسلامي (إيضاح 15).

9- مدينو إجارة

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
35,362,982 (6,028,811)	34,883,741 (5,944,685)	مجمل المبلغ ناقصاً: ربح مؤجل مستحق
29,334,171	28,939,056	

تم تصنيف مديني الإجارة بمبلغ 27,793,134 دينار كويتي (2016: 28,172,173 دينار كويتي) كموجودات غير متداولة في بيان المركز المالي المجموع.

يمثل مدينو الإجارة عقد تأجير من الباطن لبعض قسائم الأرض إلى طرف آخر، والتي تم الاحتفاظ بها بموجب عقود تأجير تشغيلي، وتم تصنيفها والمحاسبة عنها كعقارات استثمارية من قبل المجموعة.

**9- مدينو إجارة (تتمة)**

إن أرصدة مديني الإجارة مضمونة، وتحمل معدل ربح بمتوسط 1.9% سنوياً (2016: 1.9%) سنوياً. عجز الطرف المقابل عن سداد أقساط مديني الإجارة. إن القيمة العادلة لعقد التأجير من الباطن أعلى من القيمة المدرجة بالدفاتر لهذه الأرصدة المدينة.

يستحق تحصيل أرصدة مديني الإجارة على اساس نصف سنوي اعتباراً من 31 ديسمبر 2012 إلى 30 يونيو 2039.

**10- مدينون ومدفوعات مقدماً**

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
5,523,411	4,507,220
961,194	946,569
2,272,879	2,241,434
1,403,116	1,377,588
<u>10,160,600</u>	<u>9,072,811</u>

أرصدة مدينة من عملاء  
مصروفات وعمولات مدفوعة مقدماً  
دفعة مقدماً لشراء ممتلكات ومعدات  
أرصدة مدينة أخرى

**11- الأرصدة لدى البنوك والنقد**

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
801,651	654,734
(801,466)	(654,703)
<u>185</u>	<u>31</u>

أرصدة لدى البنوك ونقد  
ناقصاً: أرصدة بنكية محتجزة

الأرصدة لدى البنوك والنقد لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع

تمثل الأرصدة البنكية المحتجزة مبالغ محتفظ بها في حسابات معلقة. لا تستطيع المجموعة استخدام هذه المبالغ حتى يتم تسوية الالتزامات المتعلقة بإنشاء واستكمال بعض المشاريع.

**12- رأس المال**

يتكون رأسمال الشركة الأم المصدر والمدفوع بالكامل في 31 ديسمبر 2017 من 1,107,275,000 سهم (2016: 1,107,275,000 فلس للسهم مدفوعة بالكامل نقداً).

**13- الاحتياطات**

(أ) **الاحتياطي الإجمالي**  
وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع سنوياً بناء على توصية إدارة للشركة الأم نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضرورية دعم العمالة الوطنية والذكاة إلى الاحتياطي الإجمالي. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا الاقتطاع إذا زاد رصيد الاحتياطي عن نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في تغطية الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بدفع هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصومة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر. لم يتم إجراء أي تحويل إلى الاحتياطي الإجمالي خلال السنة نظراً للخسائر التي تكبدتها المجموعة.

(ب) **الاحتياطي الاختياري**  
وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع سنوياً نسبة 10% من ربح السنة (قبل الضرائب) ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) بحد أقصى إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذا الاقتطاع بناء على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي. لم يتم إجراء أي تحويل إلى الاحتياطي الاختياري خلال السنة نظراً للخسائر التي تكبدتها المجموعة.

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في 31 ديسمبر 2017

-14 أسهم الخزينة		
2016	2017	
7,750,000	7,750,000	عدد أسهم الخزينة
0.7%	0.7%	نسبة الأسهم المصدرة
178,250	157,325	القيمة السوقية (دينار كويتي)

تم تصنيف احتياطات الشركة الام المقابلة لتكلفة شراء اسهم الخزينة بصفتها غير قابلة للتوزيع لدى الشركة الام.

-15 دائنو تمويل إسلامي		
2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
43,378,184	43,580,468	مجمل المبلغ
(1,691,898)	(1,118,436)	ناقصاً: ربح مؤجل مستحق
41,686,286	42,462,032	
12,933,787	19,717,408	مصنفة ك:
28,752,499	22,744,624	متداولة
41,686,286	42,462,032	غير متداولة

إن المعدل الفعلي للربح المستحق يتراوح من 4.5% إلى 7.0% (2016: 4.5% إلى 7.0%) سنوياً.

إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي بمبلغ 37,416,106 دينار كويتي (2016: 35,936,112 دينار كويتي) مضمونة من خلال ضمانات على شكل عقارات قيد التطوير بمبلغ 104,215,784 دينار كويتي (2016: 104,272,942 دينار كويتي) (إيضاح 5)، وعقارات استثمارية بمبلغ 4,496,133 دينار كويتي (2016: 4,559,209 دينار كويتي) (إيضاح 6)، واستثمار في شركات زميلة بمبلغ 4,824,279 دينار كويتي (2016: 4,892,226 دينار كويتي) (إيضاح 7)، وموجودات مالية متاحة للبيع بمبلغ 1,500,000 دينار كويتي (2016: 1,500,000 دينار كويتي) (إيضاح 8).

خلال السنة، لم تسدد المجموعة أقساط دائني تمويل إسلامي بمبلغ 7,662,262 دينار كويتي (2016: 3,728,339 دينار كويتي) وتعمل في الوقت الحالي على إعادة جدولة هذه المدفوعات.

-16 دائنون ومصرفات مستحقة		
2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
43,769,806	44,030,906	دفعات مقدماً من عملاء
744,972	983,898	مصرفات مستحقة ودائنون آخرون
1,296,105	1,278,173	أرصدة مستحقة من شراء عقارات استثمارية
5,171,402	4,932,478	أرصدة مستحقة إلى مقاولين ومستشارين
50,982,285	51,225,455	
7,212,479	7,194,549	مصنفة ك:
43,769,806	44,030,906	متداولة
50,982,285	51,225,455	غير متداولة

17- معاملات مع أطراف ذات علاقة

يمثل الأطراف ذات علاقة الشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً.

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع أطراف معينة دخلت فيها المجموعة في السياق الطبيعي لأعمالها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

لم يكن هناك أي أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة مدرجة في بيان المركز المالي المجموع وبيان الدخل المجموع كما في وللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
297,357	257,925
92,645	77,638
<u>390,002</u>	<u>335,563</u>

مزايا قصيرة الأجل  
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

الإجمالي

18 - التزامات

في 31 ديسمبر 2017، لدى المجموعة التزامات تتعلق بإنفاق رأسمالي مستقبلي بمبلغ 10,858,504 دينار كويتي (2016): 10,690,670 دينار كويتي).

شركة أبليل للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

19- معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة تم تنظيم المجموعة إلى ثلاثة قطاعات جغرافية رئيسية:

- دولة الإمارات العربية المتحدة
- الكويت
- دول أخرى

تراقب الإدارة نتائج التشغيل لوحداتها الجغرافية بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع على أساس العائد على الاستثمار. لا يوجد لدى المجموعة أي معاملات فيما بين القطاعات.

	المجموع		دول أخرى		الكويت		دولة الإمارات العربية المتحدة	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
إيرادات القطاع	965,876	-	-	-	154,337	1,689,893	811,539	
مصرفوات القطاع	(4,959,220)	(3,550,000)	(1,625,000)	(2,642,641)	(2,707,332)	(499,103)	(626,888)	
نتائج القطاع	(3,993,344)	(3,550,000)	(1,625,000)	(2,642,641)	(2,552,995)	1,190,790	184,651	
موجودات القطاع	180,435,543	13,347,036	11,500,700	5,819,025	5,402,980	165,458,775	163,531,863	
مطلوبات القطاع	94,117,583	-	-	35,662,749	36,142,837	57,377,529	57,974,746	
التزامات وبنقات رأسمالية	10,858,504	-	-	-	-	10,690,670	10,858,504	
ديون كويتية	1,689,893							
ديون كويتية	(6,691,744)							
ديون كويتية	(5,001,851)							
ديون كويتية	184,624,836							
ديون كويتية	93,040,278							
ديون كويتية	10,690,670							

20 - إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لتحقيق المجموعة الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسئوليات المنوطة به. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية. كما تتعرض المجموعة للمخاطر التشغيلية.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم بصورة جوهرية مسؤولية وضع المنهج الشامل لإدارة المخاطر واعتماد استراتيجيات ومبادئ المخاطر. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2017 و31 ديسمبر 2016.

20.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزامه مما يتسبب في تكبد الطرف الآخر لخسائر مالية. تراقب المجموعة التعرض لمخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة بصورة دورية.

2017	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
28,939,056	29,334,171	مدينون وإجارة (إيضاح 9)
8,126,242	9,199,406	مدينون ومدفوعات مقدماً * (إيضاح 10)
654,734	801,651	أرصدة لدى البنوك (إيضاح 11)
<b>37,720,032</b>	<b>39,335,228</b>	<b>الإجمالي</b>

\* يستثنى من المدينين والمدفوعات مقدماً مصروفات مدفوعة مسبقاً وعمولات بمبلغ 946,569 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (2016: 961,194 دينار كويتي).

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

إن سياسة المجموعة هي الدخول في ترتيبات مع الأطراف المقابلة المعروفة وذات الجدارة الائتمانية فقط. إن الحد الأقصى للتعرض للمخاطر فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة من الموجودات المالية للمجموعة والتي تتكون من المدينين ومديني الإجارة والأرصدة لدى البنوك يعادل القيمة المدرجة بالدفاتر لهذه الأدوات.

تركيزات مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

إن أقصى تعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بأي عميل أو طرف مقابل كما في 31 ديسمبر 2017 كان بمبلغ 1,740,649 دينار كويتي (2016: 1,950,005 دينار كويتي) قبل احتساب الضمانات أو التعزيزات الائتمانية الأخرى.

إن الأرصدة المدينة للمجموعة هي بصفة رئيسية من عملاء في الإمارات العربية المتحدة.

الضمان والتعزيزات الائتمانية الأخرى

إن الأرصدة المدينة من عملاء مضمونة بسندات ملكية العقار.

الجدارة الائتمانية لفئة الموجودات المالية غير المتأخرة أو منخفضة القيمة

لا تستخدم المجموعة نظام التصنيف الائتماني الداخلي ولا التصنيف الائتماني الخارجي لإدارة الجدارة الائتمانية للأرصدة المدينة. يتم مراقبة الأرصدة المدينة بصورة مستمرة.

الموجودات المالية منخفضة القيمة بصورة فردية حسب الفئة

مخصص انخفاض القيمة دينار كويتي	محمل التعرض للمخاطر دينار كويتي	
-	1,740,649	2017 مدينون
-	1,740,649	الإجمالي
-	1,950,005	2016 مدينون
-	1,950,005	الإجمالي

20 - إدارة المخاطر (تتمة)

20.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بمتطلباتها عند استحقاقها. للحد من هذه المخاطر، قامت الإدارة بالترتيب لتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة على أساس يومي.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة في 31 ديسمبر 2017 و 31 ديسمبر 2016 استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصصة. يتم التعامل مع السداد الخاضع للإخطار على أساس أن الإخطار يجب إرساله على الفور ويتم إدراجه في فترة أقل عن ثلاثة أشهر.

المطلوبات المالية	أقل من 3 أشهر	3 إلى 12 شهراً	من 1 إلى 5 سنوات	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
<b>2017</b>				
دائنو تمويل إسلامي	6,163,600	14,091,233	23,325,635	43,580,468
دائنون ومصرفيات مستحقة*	469,845	6,724,704	-	7,194,549
<b>الإجمالي</b>	<b>6,633,445</b>	<b>20,815,937</b>	<b>23,325,635</b>	<b>50,775,017</b>
<b>2016</b>				
دائنو تمويل إسلامي	3,493,489	10,143,503	29,741,192	43,378,184
دائنون ومصرفيات مستحقة*	476,436	6,736,043	-	7,212,479
<b>الإجمالي</b>	<b>3,969,925</b>	<b>16,879,546</b>	<b>29,741,192</b>	<b>50,590,663</b>

\* لا يتضمن الدائنون والمصرفيات المستحقة دفعات مقدماً من عملاء بقيمة 44,030,906 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (2016: 43,769,806 دينار كويتي).

20.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تنتج مخاطر السوق من المراكز القائمة في الربح والعملات ومنتجات الأسهم حيث تتعرض جميعها للحركات العامة والمحددة في السوق والتغيرات في مستوى تقلب أسعار أو معدلات السوق مثل معدلات الربح وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير أعضاء مجلس الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

20.3.1 مخاطر معدلات الربح

تنشأ مخاطر معدلات الربح من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الربح على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. إن عمليات الإقراض والاقتراض بالمجموعة تأخذ شكل مربحة وإجارة، وهي أدوات تمويل إسلامي ذات معدلات أرباح ثابتة. وبالتالي، فإن المجموعة لا تتعرض لمخاطر معدلات الربح.

20.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

تدار مخاطر العملات الأجنبية استناداً إلى الحدود التي يضعها مجلس إدارة الشركة الأم والتقييم المستمر لمراكز المجموعة القائمة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار الصرف. ترى الإدارة أن مخاطر تكبد خسائر كبيرة نتيجة التقلبات في أسعار الصرف لا تزيد عن الحد الأدنى، ولذلك لا تغطي المجموعة التعرض لمخاطر العملات الأجنبية.

فيما يلي التأثير على الخسارة (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية)، بسبب التغيرات في أسعار العملات، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على النتائج	التغير في أسعار صرف العملات	العملة	
دينار كويتي	%		
188,838	+/- 1	دينار كويتي	2017
552,098	+/- 1	دينار كويتي	2016



20 - إدارة المخاطر (تتمة)

20.4 مخاطر التشغيل

إن مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة الناتجة من تعطل الأنظمة أو بسبب الخطأ البشري أو الغش أو الأحداث الخارجية. عندما تتوقف أدوات الرقابة عن العمل يمكن للمخاطر التشغيلية أن تؤدي إلى أضرار خاصة بالسمعة ويكون لذلك آثار قانونية أو رقابية أو تؤدي إلى الخسارة المالية. لا يمكن للمجموعة أن تتوقع تجنب جميع المخاطر التشغيلية ولكن من خلال إطار الرقابة ومن خلال المتابعة والاستجابة للمخاطر المحتملة، تستطيع المجموعة أن تدير هذه المخاطر. تتضمن أدوات الرقابة فصل الواجبات بصورة فعالة ووضع إجراءات للدخول على الأنظمة والتفويض والمطابقة وتدريب العاملين وعمليات التقييم.

21 - إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهم.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة أن تقوم بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2017 و31 ديسمبر 2016.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي والداننين والمصرفيات المستحقة ناقصاً الأرصدة لدى البنوك والنقد ضمن صافي الدين.

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
41,686,286	42,462,032	دائنو تمويل إسلامي (إيضاح 15)
(801,651)	(654,734)	ناقصاً: رصيد لدى البنك ونقد (إيضاح 11)
40,884,635	41,807,298	صافي الدين
91,584,558	86,317,960	حقوق الملكية
132,469,193	128,125,258	رأس المال وصافي الدين
31%	33%	معدل الإقراض

22 - قياسات القيمة العادلة

تحديد القيمة العادلة والجدول الهرمي للقيمة العادلة:

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

الإجمالي	المنخلات الجوهرية	
دينار كويتي	الملحوظة (المستوى 2)	دينار كويتي
28,726,697	28,726,697	31 ديسمبر 2017
		عقارات استثمارية (إيضاح 6)
30,814,695	30,814,695	31 ديسمبر 2016
		عقارات استثمارية (إيضاح 6)

22- قياسات القيمة العادلة (تتمة)

المستوى 2 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي باستخدام طريقة المقارنة بالسوق والتي يتم تنفيذها من قبل مقيمين يضعون في اعتبارهم أسعار المعاملة الحديثة للعقار والعقارات المشابهة. يمثل سعر السوق لكل متر مربع والإيرادات السنوية مدخلات سوقية جوهرية ملحوظة في علمية التقييم.

يتم إدراج الموجودات المالية المتاحة للبيع لدى المجموعة بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة.

بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن القيمة المدرجة بالدفاتر لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة حيث إن معظم هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة السوق في معدلات الأرباح.