

شركة بيان للاستثمار – ش.م.ك. (عامّة)  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت  
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
للفترة المنتهية في 31 مارس 2019  
(غير مدققة)  
مع  
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

شركة بيان للاستثمار - ش.م.ك. (عامّة)  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
للفترة المنتهية في 31 مارس 2019  
(غير مدققة)

مع  
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

المحتويات

صفحة	
2 - 1	تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
3	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
4	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
5	بيان الأرباح أو الخسائر و الدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
6	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
7	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
13 - 8	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

## تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة

السادة / أعضاء مجلس الإدارة المحترمين  
شركة بيان للاستثمار - ش.م.ك. (عامة) و شركاتها التابعة  
دولة الكويت

### مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة بيان للاستثمار - ش.م.ك. (عامة) (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") كما في 31 مارس 2019، والبيانات المراجعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر، الدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المكثفة المراجعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية آنذاك. إن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي" من مسؤولية إدارة الشركة الأم. إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة بناءً على مراجعتنا.

### نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي لمهام المراجعة رقم 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل المدقق المستقل للشركة". إن مراجعة المعلومات المالية المكثفة المرحلية تتضمن مبدئياً على توجيه استفسارات للموظفين المسؤولين عن المعلومات المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة الفعلية أقل مما هو مطبق في عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وهي بالتالي لا تمكننا من التأكيد على أننا على علم بكافة الأحداث الهامة التي من الممكن تحديدها خلال عملية التدقيق، وبناءً عليه فإننا لا نبيدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

### أساس النتيجة المتحفظ عليها

أ) كما هو مبين في إيضاح رقم (4) من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة، قامت المجموعة بتقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 2,886,362 دينار كويتي بناءً على آخر بيانات مالية متاحة للشركات المستثمر فيها، والذي في استنتاجنا لا يتناسب مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13) "قياس القيمة العادلة". وبناءً على ذلك، لم نتمكن من التأكيد إن كان ضرورياً إجراء أي تعديلات على القيمة الدفترية لتلك الاستثمارات.

ب) كما هو مبين في إيضاح رقم (6) من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة، إن رصيد الدائنون التجاريون يتضمن مبلغ 23,623,562 دينار كويتي (285,198,845 درهم إماراتي) والذي يمثل الرصيد الدائن المتبقي والمستحق للمطور الرئيسي نتيجة لإقتناء عقارات قيد التطوير، حيث أن المطور الرئيسي يطالب بفوائد ورسوم أخرى بمبلغ 14,402,409 دينار كويتي (173,875,150 درهم إماراتي) من الشركة التابعة للشركة الأم وذلك نتيجة للتأخر في سداد الرصيد المستحق وفقاً لشروط التعاقد. لم تقم الشركة التابعة للشركة الأم بتسجيل تلك الفوائد والرسوم الأخرى في الدفاتر وذلك بسبب عدم موافقتها عليها. نتيجة لعدم التأكيد المتعلق بتسوية الفوائد والرسوم الأخرى من قبل الشركة التابعة للشركة الأم، لم نتمكن من التأكيد من الرصيد النهائي المستحق للمطور الرئيسي كما في 31 مارس 2019. وبالتالي، لم نتمكن من التأكيد إن كان ضرورياً إجراء أي تعديلات على القيمة الدفترية.

### النتيجة المتحفظ عليها

استناداً إلى مراجعتنا، وباستثناء أية تأثيرات محتملة نتيجة للأمر المبينة في أساس النتيجة المتحفظ عليها، لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرفقة لم تعد، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34.

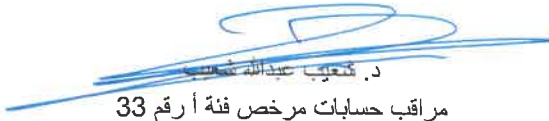
### التأكيد على أمر

من دون إضافة تحفظ إلى نتيجتنا المتحفظ، نود أن نشير إلى الإيضاح رقم (16) من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة، والذي يبين تجاوز المطالبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 23,800,721 دينار كويتي. إن هذه الظروف تشير إلى وجود عدم تأكيد مادي والذي قد يؤدي إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. نود أيضاً أن نشير إلى الإيضاح رقم (11) من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة والتي توضح الدعوى المرفوعة ضد المجموعة.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك وإستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم، وحسب ما ورد إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحة التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019 على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

علاوة على ذلك، وحسب ما ورد إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا خلال مراجعتنا ما يشير إلى وجود أي مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق ولائحته التنفيذية خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019 على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



د. محمد عبد الله الفلكي

مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 33  
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت  
5 مايو 2019

شركة بيان للاستثمار - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة  
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
كما في 31 مارس 2019  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

31 مارس 2018	(مدقق) 31 ديسمبر 2018	31 مارس 2019	إيضاح	الموجودات
390,798	898,421	674,664		نقد في الصندوق ولدى البنوك
109,716	177,683	180,397		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
748,372	747,643	787,589		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
277,890	254,411	266,302		مخزون
13,793,681	13,561,849	14,595,820	4	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
71,534,114	71,534,114	71,534,114	5	عقارات قيد التطوير
500,058	465,629	444,375		ممتلكات وعقارات و معدات
87,354,629	87,639,750	88,483,261		مجموع الموجودات
<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>				
5,884,773	5,054,852	5,041,468		المطلوبات :
32,079,984	32,527,462	32,642,906	6	مستحق للبنوك
28,968	8,161	3,284		دانون وأرصدة دائنة أخرى
349,043	375,656	384,612		مرايجات دائنة
38,342,768	37,966,131	38,072,270		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
				مجموع المطلوبات
39,266,391	39,266,391	39,266,391		حقوق الملكية :
(5,948,170)	(5,948,170)	(5,948,170)	7	رأس المال
12,166,782	12,166,782	-	12	أسهم خزانة
10,820,279	10,820,279	5,948,170	12	احتياطي إجباري
6,334,248	6,349,168	7,383,139		احتياطي اختياري
(3,092,924)	(3,138,088)	(3,155,741)		احتياطي القيمة العادلة
(24,013,764)	(23,111,606)	(6,290,939)		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
35,532,842	36,404,756	37,202,850		خسائر متراكمة
13,479,019	13,268,863	13,208,141		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
49,011,861	49,673,619	50,410,991		الحصص غير المسيطرة
87,354,629	87,639,750	88,483,261		مجموع حقوق الملكية
				مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (16) تمثل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

فيصل علي المطوع  
رئيس مجلس الإدارة



شركة بيان للاستثمار - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة  
بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 31 مارس 2019  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاح
2018	2019	
		<b>الإيرادات :</b>
		أرباح غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
12,735	2,714	أتعاب إدارة واستشارات
3,707	3,575	صافي إيرادات مبيعات
41,272	85,478	إيرادات أخرى
7,021	176	
64,735	91,943	
		<b>المصاريف والأعباء الأخرى :</b>
		مصاريف عمومية وإدارية
161,741	263,382	أعباء تمويلية
77,603	62,086	خسائر (أرباح) فروقات عملات أجنبية
(149,754)	70,600	
89,590	396,068	
(24,855)	(304,125)	<b>خسائر الفترة</b>
		<b>الخاصة بـ :</b>
		مساهمي الشركة الأم
(84,018)	(250,756)	الحصص غير المسيطرة
59,163	(53,369)	خسائر الفترة
(24,855)	(304,125)	
فلس	فلس	
(0.232)	(0.692)	8 خسارة السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (16) تمثل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع.

شركة بيان للاستثمار - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة  
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 31 مارس 2019  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2018	2019	
(24,855)	(304,125)	خسائر الفترة
		صافي الدخل الشامل الآخر:
		ينود ممكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر
23,574	(25,006)	فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية
		ينود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر
628,079	1,033,971	التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
651,653	1,008,965	صافي الدخل الشامل الآخر للفترة
626,798	704,840	مجموع الدخل الشامل للفترة
		الخاص بـ:
551,295	765,562	مساهمي الشركة الأم
75,503	(60,722)	الحصص غير المسيطرة
626,798	704,840	مجموع الدخل الشامل للفترة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (16) تمثل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة بيان للاستثمار - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة  
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المحكف المجمع (مصر مدقق)  
للفترة المنتهية في 31 مارس 2019  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

المجموع	حقوق الملكية الخاصة بـمساهمي الشركة الأم		تغيرات ترحمة		احتياطي القيمة		احتياطي اختيار ي		احتياطي اجبار ي		اسهم خراية		رأس المال	
	المستطرة	المحصن غير	المجموع الجزئي	حساب مزاكمة	عملات اجنبية	الدالة	احتياطي اختيار ي	احتياطي اجبار ي	احتياطي اجبار ي	احتياطي اجبار ي	اسهم خراية	اسهم خراية	رأس المال	رأس المال
49,673,619	13,268,863	36,404,756	(23,111,606)	(3,138,088)	6,349,168	10,820,279	12,166,782	(5,948,170)	39,266,391					
-	-	-	17,038,891	-	-	(4,872,109)	(12,166,782)	-	-	-	-	-	-	-
32,532	-	32,532	32,532	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
704,840	(60,722)	765,562	(250,756)	(17,653)	1,033,971	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>50,410,991</b>	<b>13,208,141</b>	<b>37,202,850</b>	<b>(6,290,939)</b>	<b>(3,156,741)</b>	<b>7,383,139</b>	<b>5,948,170</b>	<b>-</b>	<b>(5,948,170)</b>	<b>39,266,391</b>					
48,334,881	13,403,516	34,931,365	(23,917,794)	(3,100,158)	5,644,035	10,820,279	12,166,782	(5,948,170)	39,266,391					
62,134	-	62,134	-	-	62,134	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48,397,015	13,403,516	34,993,499	(23,917,794)	(3,100,158)	5,706,169	10,820,279	12,166,782	(5,948,170)	39,266,391					
(11,952)	-	(11,952)	(11,952)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
626,798	75,503	551,295	(84,018)	7,234	628,079	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>49,011,861</b>	<b>13,479,019</b>	<b>35,532,842</b>	<b>(24,013,764)</b>	<b>(3,092,924)</b>	<b>6,334,248</b>	<b>10,820,279</b>	<b>12,166,782</b>	<b>(5,948,170)</b>	<b>39,266,391</b>					

إن الإيضاحات المرتقة من (1) إلى (16) تملك جزءا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017  
التعديل الانتقالي نتيجة تطبيق المعيار الدولي  
للتقارير المالية رقم (9) في 1 يناير  
2018  
الرصيد كما في 1 يناير 2018 (معدل)  
المحول إلى الحسابات المزاكمة من بيع  
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال  
الدخل الشامل الأخر  
مجموع الدخل الشامل (الحسابات الشاملة)  
الفترة  
الرصيد كما في 31 مارس 2018



الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2018	2019	
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:</b>
(24,855)	(304,125)	خسائر الفترة
		تسويات:
(12,735)	(2,714)	أرباح غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة
(77)	(176)	من خلال الأرباح أو الخسائر
25,310	19,735	إيرادات فوائد
9,391	10,379	استهلاكات
77,603	62,086	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(149,754)	70,600	أعباء تمويلية
(75,117)	(144,215)	خسائر (أرباح) فروقات عملات أجنبية
		<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</b>
76,128	(39,946)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
100,693	(11,891)	مخزون
(111,094)	26,802	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(9,390)	(169,250)	التدفقات النقدية المستخدمة في العمليات
-	(1,423)	المدفوع من مكافأة نهاية الخدمة
(9,390)	(170,673)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:</b>
3,034	32,532	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(3,027)	-	ممتلكات وعقارات ومعدات - بالصافي
77	176	فوائد مستلمة
84	32,708	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:</b>
80,587	(13,384)	مستحق للبنوك
(83,575)	(4,877)	مراجعات دائنة
(3,035)	(6,118)	توزيعات أرباح مدفوعة
(77,603)	(62,086)	أعباء تمويلية مدفوعة
(83,626)	(86,465)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(92,932)	(224,430)	صافي النقص في النقد في الصندوق ولدى البنوك
1,347	673	تأثير ترجمة العملات الأجنبية على النقد في الصندوق ولدى البنوك
482,383	898,421	نقد في الصندوق ولدى البنوك في بداية الفترة
390,798	674,664	نقد في الصندوق ولدى البنوك في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (16) تمثل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمعة.

1. التأسيس والنشاط  
إن شركة بيان للاستثمار (الشركة الأم) هي شركة مساهمة عامة كويتية تأسست بموجب عقد التأسيس رقم 1491/ جلد 1 بتاريخ 21 يوليو 1997 وأخر تعديلاته بتاريخ 6 يونيو 2016 وهي مدرجة في بورصة الكويت. وقد تم قيد الشركة الأم بالسجل التجاري تحت رقم 70718 بتاريخ 15 أبريل 2019.

إن أغراض الشركة الأم هي كما يلي:  
1. مدير محفظة الاستثمار.

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو مجمع سعاد التجاري - شارع فهد السالم - قطعة 12 - مبنى 21 - وعنوانها المسجل هو صندوق بريد رقم 104 الدسمة، 35151 - دولة الكويت.

إن الشركة الأم تخضع لإشراف هيئة أسواق المال وفقاً للقانون رقم 2010/7 لشركات الاستثمار.

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 5 مايو 2019.

2. أسس العرض  
لقد أعدت هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي". إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع لفترة ماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمع السنوية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 باستثناء التغييرات في السياسات المحاسبية الناتجة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) كما هو مذكور في إيضاح رقم (3).

لم تقوم المجموعة بتطبيق مبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى تم إصدارها وغير جارية التأثير. إن التعديلات والتفسيرات الأخرى تنطبق لأول مرة في 2019، ولكن ليس لها أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع للمجموعة.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لبيانات مالية كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. في رأي الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات المتمثلة في الاستحقاقات المتكررة العادية والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع. إن نتائج الأعمال لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019 لا تعتبر بالضرورة مؤشراً عن نتائج الأعمال التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019. للحصول على معلومات إضافية يمكن الرجوع إلى البيانات المالية المجمع والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

3. التغييرات في السياسات المحاسبية المهمة

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) - التأجيل  
يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019، ويقدم إطاراً شاملاً لتحديد ترتيبات الإيجار وطريقة محاسبتها في المعلومات المالية المرحلية المكثفة لكل من المستأجرين والمؤجرين. ويحل هذا المعيار محل المعايير والتفسيرات الحالية التالية في تاريخ سريان المعيار:

- معيار المحاسبة الدولي رقم (17) - عقود الإيجار،
- تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (4) - تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد إيجار،
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير رقم (15) - حوافز عقود الإيجار التشغيلية؛ و،
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير رقم (27) - تقييم جوهر المعاملات التي تنطوي على الشكل القانوني لعقد الإيجار.

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) الإرشادات المذكورة أدناه في النقاط أ، ب، ج لتحديد ما إذا كان هناك أي تأثير ناتج عن التطبيق المبني لهذا المعيار ويوضح أيضاً طريقة المحاسبة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع للمجموعة مع الإشارة إلى المجموعة كمستأجر أو مؤجر:

(أ) تعريف عقد الإيجار  
قامت المجموعة سابقاً في بداية العقد بتحديد ما إذا كان هناك ترتيب أو محتوى على عقد إيجار بموجب تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (4). بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد أو المحتوى على عقد إيجار بناءً على تعريف عقد الإيجار كما هو موضح أدناه. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، قامت المجموعة بتقييم عقد الإيجار بناءً على ما يلي:

- هل هناك أصل محدد للتعديل حق في استخدامه،
- هل يحصل المستأجر على جميع الفوائد الاقتصادية،
- هل للمستأجر الحق في الاستخدام المباشر للأصل.

#### (ب) المجموعة كمستأجر

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تغييرات جوهرية في محاسبة المستأجر: فهو يزيل التمييز بين عقود التأجير التشغيلي والتأجير بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (17) ويتطلب من المستأجر الاعتراف بحق استخدام الأصل والتزامات عقود الإيجار عند بدء عقد الإيجار لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار منخفضة القيمة.

يتم قياس حق استخدام الأصل مبدئياً بالتكلفة ويتم زيادته لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، المعدل لأي إعادة قياس للالتزام بالإيجار (ما لم يطبق المستأجر طريقة القيمة العادلة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (40) - حق استخدام الأصول التي تلي تعريف العقارات الاستثمارية لمعيار المحاسبة الدولي رقم (40) أو يطبق طريقة إعادة التقييم بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (16) ممتلكات وعقارات ومعدات)

يتم قياس التزام عقد الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية مخصومة باستخدام معدل الخصم الضمني على عقد الإيجار (أو إذا لم يكن من الممكن تحديد هذا المعدل بسهولة سوف يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر). لاحقاً، يتم تعديل التزام عقد الإيجار لمدفوعات الفائدة والإيجار، وكذلك لتأثير تعديلات الإيجار، أو من بين أي أمور أخرى.

إذا اختار المستأجر عدم تطبيق المتطلبات العامة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) على عقود الإيجار قصيرة الأجل (على سبيل المثال، أي عقد لا يتضمن خيار شراء وله فترة تأجير محددة لمدة 12 شهراً أو أقل) وعقود الإيجار منخفضة القيمة، يجب على المستأجر أن يعترف بمدفوعات الإيجار المرتبطة بتلك الإيجارات كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار أو باستخدام أي طريقة أخرى إذا كانت هذه الطريقة تتماشى مع المستأجر أو مماثلة إلى المحاسبة الحالية لعقود الإيجار التشغيلي.

يمكن للمستأجر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) إما من خلال نموذج الأثر الرجعي الكامل أو نموذج الأثر الرجعي المعدل. إذا تم تحديد النموذج الأخير، فلن يتم تعديل أرقام المقارنة وسيتم إثبات التأثير التراكمي لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) للاعتراف المبدئي كتعديل في الأرباح المرحلة (أو أي بند آخر أكثر ملاءمة في حقوق الملكية).

#### (ت) المجموعة كمؤجر

على عكس محاسبة المستأجر، تظل متطلبات المحاسبة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) الخاصة بالمؤجر كما هي دون تغيير إلى حد كبير عن المعيار المحاسبي الدولي رقم (17)، وتستمر في مطالبة المؤجر بتصنيف عقد الإيجار إما على أنه عقد إيجار تشغيلي أو عقد إيجار تمويلي. ليس ضرورياً على المجموعة أن تقوم بإجراء أي تعديلات على عقود الإيجار التي تعمل فيها كمؤجر في المرحلة الانتقالية إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، باستثناء عقود الإيجار الفرعية. كما في تاريخ سريان المعيار، لم يكن لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تأثير جوهري على السياسات المحاسبية للمجموعة المتعلقة بالتأجير من الباطن.

#### المرحلة الانتقالية

عند تطبيق متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، حددت المجموعة عدم وجود تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

#### 4. موجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

	(مدقق)		
	31 ديسمبر 2018	31 مارس 2019	31 مارس 2018
أوراق مالية مسعرة	10,529,735	11,510,381	9,966,699
أوراق مالية غير مسعرة (أ)	2,833,037	2,886,362	3,431,659
محافظ	199,077	199,077	200,679
صناديق	-	-	194,644
	13,561,849	14,595,820	13,793,681

(أ) تم تقييم الأوراق المالية غير المسعرة بناءً على آخر بيانات مالية متاحة للشركات المستثمر فيها.

(ب) تم رهن أسهم مسعرة بمبلغ 7,207,393 دينار كويتي كضمان مقابل قرض ممنوح من بنك محلي.

5. عقارات قيد التطوير  
إن العقارات قيد التطوير تتمثل في الأراضي الواقعة في جزيرة الريم - إمارة أبو ظبي (دولة الإمارات العربية المتحدة) بهدف تطويرها وبيعها في المستقبل كمجمعات وشقق سكنية ومكاتب تجارية. بناءً على تقديرات الإدارة، تبلغ التكلفة التقديرية للمشروع 3,508,594,819 درهم إماراتي (290,623,575 دينار كويتي). يتم نقل الملكية بناءً على الفقرة رقم 7.2 من العقد بعد الإنتهاء من السداد الكامل للدفعات والإنتهاء من أعمال التطوير.

6. دائنون وأرصدة دائنة أخرى  
يتضمن رصيد الدائنون التجاريون مبلغ 23,623,562 دينار كويتي (285,198,845 درهم إماراتي) (31 ديسمبر 2018: 23,553,660 دينار كويتي (285,198,845 درهم إماراتي)) والذي يمثل الرصيد الدائن المتبقي والمستحق للمطور الرئيسي نتيجة لإقتناء عقارات قيد التطوير (إيضاح 5) والذي تم إستحقاقه كما في 31 مارس 2019. وفقاً للإبذار المرسل من قبل محامي المطور الرئيسي والذي تم استلامه من قبل الشركة التابعة للشركة الأم وذلك لتسوية الرصيد المستحق، قام المطور الرئيسي بالمطالبة بفوائد ورسوم أخرى بمبلغ 14,402,409 دينار كويتي (173,875,150 درهم إماراتي) على الرصيد المستحق. لم تقم الشركة التابعة للشركة الأم بتسجيل تلك الفوائد والرسوم الأخرى في الدفاتر وذلك لعدم موافقتها عليها. إن إدارة المجموعة تتفاوض حالياً مع المطور الرئيسي وذلك لسداد الرصيد الدائن المستحق والرسوم الأخرى المتعلقة به.

7. أسهم خزانة

	31 مارس 2018	31 ديسمبر 2018	31 مارس 2019	
	30,319,197	30,319,197	30,319,197	عدد الأسهم
	7.72%	7.72%	7.72%	النسبة للأسهم المصدرة
	936,863	1,294,630	1,164,257	القيمة السوقية (دينار كويتي)
	5,948,170	5,948,170	5,948,170	التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد جزء من الإحتياطي الاختياري بما يساوي رصيد أسهم الخزانة كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة إحتفاظ الشركة الأم بأسهم الخزانة. إن أسهم الخزانة غير مرهونة.

8. خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم  
ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها. يتم إحتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم بقسمة خسائر الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة:

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2018	2019	
(84,018)	(250,756)	خسائر الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
سهم		
392,663,910	392,663,910	عدد الأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل
(30,319,197)	(30,319,197)	نقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزانة
362,344,713	362,344,713	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
فلس	فلس	
(0.232)	(0.692)	خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

نظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم متطابقة.

9. أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات صلة  
قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين، أعضاء مجلس الإدارة، أفراد الإدارة العليا وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة أخرى هي كما يلي:

	(مدقق)	31 مارس 2019	31 مارس 2018
(i) الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى	-	-	194,644
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	50,000	50,000	50,000
التلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس			
	2019	2015	
(ii) مزايا أفراد الإدارة العليا:			
رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل	37,760	37,760	
مزايا مكافأة نهاية الخدمة	4,470	4,470	
	42,230	42,230	

10. موجودات أمانة  
تقوم الشركة الأم بإدارة محافظ استثمارية للغير بمبلغ 19,911,354 دينار كويتي كما في 31 مارس 2019 (31 ديسمبر 2018: 26,412,660 دينار كويتي، 31 مارس 2018: 28,767,589 دينار كويتي) مقابل أتعاب إدارة. إن تلك المحافظ الاستثمارية مسجلة باسم الشركة الأم ولكنها غير متضمنة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة.

#### 11. مطالبات قضائية

إن القضايا القائمة للمجموعة كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كانت كما يلي:

بتاريخ 23 يناير 2017، قامت شركة كيو انترناشيونال كونسلتنس برفع دعوى قضائية ضد شركة دار الطبي العقارية ش.م.ك.م. (شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة دار الطبي القابضة ش.م.ك.ك. (قابضة) - شركة تابعة لشركة بيان للاستثمار - ش.م.ك.ع. (الشركة الأم الرئيسية)) ("المدعى عليه") تحت رقم 2017/1127 مطالبة المدعى عليها بأن تؤدي مبلغ 50,869,550 درهم إماراتي بالإضافة إلى 109 ألف دولار أمريكي المعادل 4,213,621 دينار كويتي، والتي تتعلق بحسب ادعاء شركة كيو انترناشيونال كونسلتنس عن عقود استشارات هندسية مع الفوائد القانونية بواقع 7% سنوياً من تاريخ الاستحقاق وحتى تمام السداد. بتاريخ 3 أبريل 2017، قام المدعى عليه بتقديم دعوى فرعية في ذات الدعوى بطلب نذب خبير وتصفية الحساب.

بتاريخ 3 أبريل 2017، تم إحالة الدعوى إلى إدارة الخبراء، ولا تزال القضية منظورة أمام إدارة الخبراء، وتم تحديد جلسة لها بتاريخ 23 سبتمبر 2019 أمام "محكمة أول درجة" لورود تقرير الخبراء.

وفي رأي المستشار القانوني للمجموعة، إن الدعوى عالية تعد غير محددة القيمة، ولا يرجح رأي فيها على رأي آخر إلا بإيداع تقرير الخبير وظهور نتيجته - وما قبل ذلك يتساوى الادعاء مع المدعى عليه أي القبول يتساوى مع الرفض - ولا يحسم الأمر إلا بإيداع الخبير تقريره وصنوره حكم فيها. وعليه، لم يتم قيد مخصصات عن تلك القضايا في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

#### 12. الجمعية العامة

وافتت الجمعية العامة السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 31 مارس 2019 على:

- 1- البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.
- 2- عدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.
- 3- وافقت على إطفاء جزء من الخسائر المتركمة لتصبح 6,072,715 دينار كويتي بعد الإطفاء وذلك من خلال تخفيض رصيد الاحتياطي الاختياري بمبلغ 4,872,109 دينار كويتي (بعد خصم رصيد احتياطي أسهم الخزينة من الاحتياطي الاختياري بمبلغ 5,948,170 دينار كويتي) وتخفيض كامل رصيد الاحتياطي الإجمالي بمبلغ 12,166,782 دينار كويتي.

#### 13. معلومات القطاع

- لأغراض الإدارة، تم تنظيم المجموعة إلى أربعة قطاعات أعمال رئيسية بناءً على التقرير الداخلي المقدم إلى متخذ القرارات التشغيلية الرئيسي:
- عمليات الاستثمار: الاستثمار لمصلحة المجموعة في الأوراق المالية والمحافظ والصناديق.
  - إدارة الأصول وخدمات استشارية: الاستثمار وإدارة المحافظ والصناديق للعملاء، واستشارات مالية واستشارات وبحوث استثمارية.
  - العقارات: الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لزيادة قيمتها وبيع العقارات الأخرى.
  - البيع بالتجزئة: بيع السلع وتقديم الخدمات ضمن النشاط الاعتيادي.

إن معلومات القطاعات لقطاعات التشغيل التي يتم عمل تقرير بها كما يلي:

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019						
المجموع	بنود غير موزعة	البيع بالتجزئة	العقارات	إدارة الأصول وخدمات استشارية	عمليات الاستثمار	
91,767	-	85,478	-	3,575	2,714	إجمالي الإيرادات
(171,615)	-	75,002	-	(2,425)	(244,192)	نتائج القطاع
(62,086)	(62,086)					مصاريف تشغيل غير موزعة
(233,701)	-					خسائر من العمليات
176	176					إيرادات أخرى
(70,600)	(70,600)					خسائر فروقات عملات أجنبية
(304,125)						خسائر الفترة
88,483,261	-	1,567,789	71,534,114	-	15,381,358	معلومات أخرى :
88,483,261						موجودات القطاع
						مجموع الموجودات
38,072,270	-	394,059	-	-	37,678,211	مطلوبات القطاع
38,072,270						مجموع المطلوبات
(19,735)	-	(19,735)	-	-	-	استهلاك

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2018						
المجموع	بنود غير موزعة	البيع بالتجزئة	العقارات	إدارة الأصول وخدمات استشارية	عمليات الاستثمار	
57,714	-	41,272	-	3,707	12,735	إجمالي الإيرادات
(104,027)	-	13,027	-	(8,293)	(108,761)	نتائج القطاع
(77,603)	(77,603)					مصاريف تشغيل غير موزعة
(181,630)						خسائر من العمليات
7,021	7,021					إيرادات أخرى
149,754	149,754					أرباح فروقات عملات أجنبية
(24,855)						خسائر الفترة
87,354,629	-	1,563,789	71,534,114	-	14,256,726	معلومات أخرى :
87,354,629						موجودات القطاع
						مجموع الموجودات
38,342,768	-	336,833	-	-	38,005,935	مطلوبات القطاع
38,342,768						مجموع المطلوبات
(25,310)	-	(25,310)	-	-	-	استهلاك

#### 14. جدول استحقاقات الموجودات والمطلوبات

إن جدول استحقاقات الموجودات والمطلوبات كما في 31 مارس 2019 هي كالتالي :

المجموع	أكثر من 5 سنوات	1 - 5 سنوات	3 - 12 شهر	1 - 3 أشهر	حتى شهر	
674,664	-	-	-	-	674,664	الموجودات:
180,397	-	-	-	-	180,397	نقد في الصندوق ولدى البنوك
787,589	-	-	787,589	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
266,302	-	-	266,302	-	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى مخزون
14,595,820	-	14,595,820	-	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
71,534,114	71,534,114	-	-	-	-	عقارات قيد التطوير
444,375	444,375	-	-	-	-	ممتلكات وعقارات ومعدات
88,483,261	71,978,489	14,595,820	1,053,891	-	855,061	
5,041,468	-	3,600,000	1,441,468	-	-	المطلوبات:
32,642,906	-	8,377,985	641,359	-	23,623,562	مستحق للبنوك
3,284	-	-	-	-	3,284	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
384,612	384,612	-	-	-	-	مراحيض دائنة
38,072,270	384,612	11,977,985	2,082,827	-	23,626,846	مخصص مكافأة نهاية الخدمة

15. قياس القيمة العادلة  
 إن تفاصيل مستويات قياس القيمة العادلة هي كالتالي:

- المستوى الأول: ويشمل أسعار السوق النشط المعلنة (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المماثلة.
- المستوى الثاني: ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحاً إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

إن الجدول التالي يظهر الأدوات المالية للمجموعة المقاسة بالقيمة العادلة كما في :

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	31 مارس 2019
180,397	-	-	180,397	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
14,396,743	2,886,362	-	11,510,381	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
14,577,140	2,886,362	-	11,690,778	المجموع
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	31 ديسمبر 2018 (مدقق)
177,683	-	-	177,683	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
13,362,772	2,833,037	-	10,529,735	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
13,540,455	2,833,037	-	10,707,418	المجموع
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	31 مارس 2018
109,716	-	-	109,716	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
13,593,002	3,431,659	-	9,966,699	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
13,702,718	3,431,659	-	10,076,415	المجموع

خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2019، لم يكن هناك تحويلات بين المستويات المختلفة لقياس القيمة العادلة.

16. مبدأ الاستمرارية  
 تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة عن موجوداتها المتداولة بمبلغ 23,800,721 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 23,552,191 دينار كويتي، 31 مارس 2018: 23,575,975 دينار كويتي). لقد تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس افتراض استمرارية المجموعة في أعمالها. إن استمرارية المجموعة تعتمد على قدرتها على تحسين الربح وتعزيز تدفقاتها النقدية في المستقبل وإعادة هيكلة سداد ديونها، إضافة إلى الدعم والتمويل المستمر من قبل المساهمين والمؤسسات المالية. لدى إدارة المجموعة توقعات معقولة بأن يقوم المطور الرئيسي بإعادة هيكلة الرصيد الدائن المستحق للمجموعة نظراً لجودة استثماراتها و موجوداتها.

إن إدارة المجموعة بصدد التفاوض حول شروط سداد الدائنين التجاريين بمبلغ 23,623,562 دينار كويتي مع المطور الرئيسي والذي يمثل الرصيد الدائن المتبقي من اقتناء عقارات قيد التطوير (إيضاح 6).

إذا لم تتمكن المجموعة من إعادة هيكلة الدائنين التجاريين والرسوم الأخرى المتعلقة به في المستقبل القريب، فإنها قد لا تتمكن من تحقيق موجوداتها والوفاء بمتطلباتها في السياق الطبيعي للأعمال.