

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2017



RSM البريع وشركاهم

برج الراية ٢، الطابق ٤١ و ٤٢
شارع عبدالعزيز حمد الصقر، شرق
ص.ب 2115 الصفاة 13022، دولة الكويت

ت +965 22961000

ف +965 22412761

www.rsm.global/kuwait



نبنو عالمأ
أفضل للعمل

العيان والعصيين وشركاهم
إرنست ويونغ

هاتف 2245 2880 / 2295 5000

فاكس 2245 6419

kuwait@kw.ey.com

www.ey.com/me

محاسبون قانونيون

صندوق رقم ٧٤ الصفاة

الكويت الصفاة ١٢٠٠١

ساحة الصفاة

برج بيتك الطابق ١٨ - ٢١

شارع محمد الجابر

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمع

الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمع للشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الام") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2017 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمع، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، باستثناء الآثار المحتملة المترتبة على الأمر الموضح في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" في تقريرنا، فإن البيانات المالية المجمع المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمع للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

وفقاً لما ورد في الإيضاح رقم 14 (ب) حول البيانات المالية المجمع، قامت الشركة الزميلة برفع دعوى تحكيم تتعلق بأحد استثماراتها. نظراً لطبيعة الاستثمار وعدم التأكد المادي المحيط بالاستثمار ونتائج التحكيم، لم يتمكن مراقبو الحسابات للشركة الزميلة من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول الاستثمار وإمكانية استرداد القرض الممنوح من قبل الشركة الزميلة إلى الشركة المستثمر فيها ذات الصلة كما في 31 ديسمبر 2017. وبناءً عليه، فلم نتسكن من تحديد مدى الحاجة إلى ادخال أي تعديلات على القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في شركة زميلة. إن رأينا أيضاً متحفظ حول هذا الأمر للسنة السابقة المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

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

التأكيد على أمر

نلفت الانتباه إلى الإيضاح 14 (أ) حول البيانات المالية المجمع الذي يبين الدعاوى القضائية على الشركة الزميلة. إن النتائج النهائية لهذه الدعاوى القضائية لا يمكن تحديدها حالياً، ولذلك لم يتم احتساب مخصص في البيانات المالية المجمع للشركة الزميلة. إننا لا نبدي رأياً معدلاً فيما يتعلق بهذا الأمر.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية
إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور.

إضافة إلى الأمور الواردة في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" فقد قمنا بتحديد أمور التدقيق الرئيسية التالية للعرض في تقريرنا:

(أ) تقييم عقارات استثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة 12% من إجمالي موجودات المجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 وتم ادراجها بالقيمة العادلة. تقوم الإدارة بتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية بصفة دورية بالاستعانة بخبراء التقييم الداخليين والخارجيين لدعم التقييم في نهاية السنة. يستند تقييم العقارات الاستثمارية إلى التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار ومتوسط سعر السوق لعقارات مماثلة ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين والمعرفة السوقية والمعاملات التاريخية. وفي ضوء حجم العقارات الاستثمارية، وأهمية الافتراضات وعدم التأكد من التقديرات ذات الصلة المستخدمة في التقييم، فقد قمنا بتحديد هذا الأمر ضمن أمور التدقيق الرئيسية. يبين الايضاح رقم 2 حول البيانات المالية المجمعة السياسات المحاسبية وعدم التأكد من التقديرات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها مراجعة الافتراضات والتقديرات التي اتخذتها الإدارة والمقيمين الخارجيين، وملائمة أسلوب التقييم ومعقولية البيانات المستخدمة في التقييم.

فضلا عن ذلك، فقد قمنا بمراجعة مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية الواردة في الايضاح رقم 18 حول البيانات المالية المجمعة.

(ب) تقييم عقارات قيد التطوير

تمثل العقارات قيد التطوير للمجموعة 15% من إجمالي الموجودات وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل والذي يتطلب أحكام الإدارة لتحديد أساس تقدير التكاليف ومخصص تخفيض العقارات قيد التطوير التي تستند إلى تقدير سعر البيع المقدر ناقصا التكاليف حتى البيع وتقييم مدة ملائمة المخصص. إن تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها يتطلب أحكام وتقديرات الإدارة التي تفترض القيمة السوقية السائدة لعقارات مماثلة في نفس الموقع ومعاملات البيع الحديثة في المنطقة وطبيعة العقار والموقع والحجم والمزايا الاقتصادية. تقوم الإدارة على أساس سنوي بتقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها بالاستعانة بخبراء التقييم الخارجيين. وفي ضوء أهمية الأحكام وعدم التأكد من التقديرات ذات الصلة المستخدمة في التقييم، قد قمنا بتحديد هذا الأمر ضمن أمور التدقيق الرئيسية. يعرض الايضاح رقم 2 حول البيانات المالية المجمعة السياسات المحاسبية المتعلقة بالعقار قيد التطوير.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

(ب) تقييم عقارات قيد التطوير (تتمة)

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها اختبار عينة من العقارات قيد التطوير لتقييم أساس القياس. وقمنا بالاطلاع على تقارير التقييم ومراجعة مدى ملائمة أساليب التقييم ومعقولية البيانات المستخدمة في تحديد سعر البيع وتحققنا من الافتراضات والتقديرات التي وضعتها الإدارة. وقمنا أيضاً بمراجعة المستندات الرئيسية للتكلفة المقدرة حتى الإنجاز والتكاليف ذات الصلة واللازمة لإتمام عملية البيع والتي تم تخفيضها من سعر البيع لتحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها.

إضافةً إلى ذلك، فقد قمنا بتقييم ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات قيد التطوير الواردة في الإيضاح رقم 16 حول البيانات المالية المجمعة.

(ج) استثمار في شركة زميلة

إن القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في شركة زميلة تعتبر أحد الأمور الجوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة، كما أن الحصة في النتائج المحققة من قبل المجموعة تساهم بصورة كبيرة في نتائج المجموعة. تضمن أحدث رأي صادر من قبل الشركة الزميلة "التأكيد على أمر" و "رأي متحفظ" فيما يتعلق ببعض استثماراتها والموقف القانوني. تقوم المجموعة باستخدام أحكام وتقديرات لغرض تحديد أي انخفاض في القيمة المدرجة بالدفاتر بالنسبة للاستثمار في شركة زميلة. وبالتالي قمنا بتحديد هذا الأمر ضمن أحد أمور التدقيق الرئيسية. يتضمن الإيضاح رقم 2 حول البيانات المالية المجمعة السياسات المحاسبية المتعلقة بالاستثمار في شركة زميلة.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تقييم ما إذا قد حددت الإدارة أي مؤشرات على انخفاض قيمة الشركة الزميلة فيها بما في ذلك التغيرات غير المتوافقة في الاقتصاد أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو المناخ السياسي بما يؤثر على أعمال الشركة الزميلة مع الأخذ في الاعتبار أي تغييرات في الوضع المالي للشركة الزميلة. واستناداً إلى مؤشرات انخفاض القيمة المحددة من قبل الإدارة، فقد حصلنا على حسابات انخفاض القيمة التي قامت بها الإدارة، وقمنا بمراجعة مدى ملائمة أسلوب التقييم ومعقولية الافتراضات والبيانات الرئيسية المستخدمة في التقييم.

إضافةً إلى ذلك، فقد قمنا بالتحقق من ملائمة الإفصاحات الخاصة بالشركة الزميلة الواردة في الإيضاح رقم 14 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017

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

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017 (تتمة)

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم 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 مراقبي الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

وفقاً لما هو مبين في فقرة أساس الرأي المتحفظ أعلاه، لم يتمكن مراقبو حسابات الشركة الزميلة من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول الاستثمار ومدى إمكانية استرداد القرض الممنوح من قبل الشركة الزميلة إلى الشركة المستثمر فيها ذات الصلة كما في 31 ديسمبر 2017. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى تتضمن أخطاء مادية فيما يتعلق بهذا الأمر.

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 تعترض 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 مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

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

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع. (تنمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

● 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 مراقبي الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقبي الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

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

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

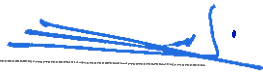
إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

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

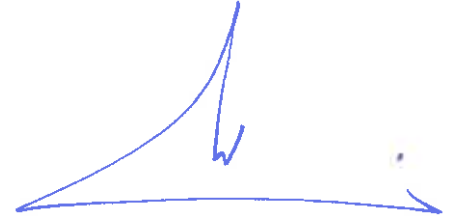
ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نوضح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه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

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى
في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا، باستثناء الأمر المبين في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" أعلاه، 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 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



نايف مساعد البرزيع
مراقب حسابات مرخص رقم 91 فئة أ
RSM البرزيع وشركاهم



يوسف عادل العبد الجادر
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 207
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

18 مارس 2018

الكويت

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
22,354,819	26,908,419		بيع مخزون عقارات
11,583,053	11,629,276		إيرادات تأجير
33,937,872	38,537,695		
(20,001,317)	(26,463,191)		تكلفة مخزون عقارات مباع
13,936,555	12,074,504		مجمّل الربح
7,327,223	(6,020,177)	18	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(250,979)	(152,144)	5	صافي خسائر استثمار
13,899,193	16,215,161	14	حصة في نتائج من شركة زميلة
(1,142,062)	(21,107)	15	حصة في نتائج من شركات محاصة
(5,170,678)	(6,211,685)	4	مصروفات عمومية وإدارية
(4,537,377)	(5,453,406)		تكاليف موظفين
(5,420,804)	2,237,846		عكس (مخصص) دعوة قضائية وأخرى
1,113,226	1,141,000	6	إيرادات أخرى
(179,751)	56,534		أرباح (خسائر) تحويل عملات أجنبية
19,574,546	13,866,526		الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء
(148,429)	(126,271)	17	استهلاك ممتلكات ومعدات
(2,156,995)	(2,796,887)		تكاليف تمويل
296,084	378,456		إيرادات تمويل
17,565,206	11,321,824		ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(810,389)	(178,291)	7	الضرائب
(96,000)	(85,000)	25	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
16,658,817	11,058,533		ربح السنة
16,102,134	10,577,074		الخاص بـ:
556,683	481,459		مساهمي الشركة الأم
16,658,817	11,058,533		الحصص غير المسيطرة
17.18	11.29	8	ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
17.18	9.68	8	ربحية السهم المخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 تشكل جزءًا من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
16,658,817	11,058,533	ربح السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
(2,586,932)	1,435,199	بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
	250,978	حصة في إيرادات (خسائر) شاملة أخرى من شركة زميلة
(23,409,514)	2,166,440	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع
		فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(25,996,446)	3,852,617	الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة
(9,337,629)	14,911,150	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
(6,720,608)	14,806,110	مساهمي الشركة الأم
(2,617,021)	105,040	الحصص غير المسيطرة
(9,337,629)	14,911,150	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
9,664,222	4,010,240	9	الموجودات
14,247,845	39,529,531	10	النقد والنقد المعادل
15,608,321	9,142,731	11	مدينون ومدفوعات مقدما
-	10,200,000	12	مخزون عقارات
1,311,718	1,409,826	13	عقارات محتفظ بها لغرض البيع
192,323,026	205,912,558	14	موجودات مالية متاحة للبيع
21,213,973	97,563,125	15	استثمار في شركة زميلة
74,994,248	76,727,236	16	استثمار في شركات محاصة
1,061,307	959,557	17	عقارات قيد التطوير
197,716,963	62,890,917	18	ممتلكات ومعدات
			عقارات استثمارية
528,141,623	508,345,721		اجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
161,781,794	179,792,099	19	قروض وسلف
123,521,405	79,053,464	20	داننوتون ومصروفات مستحقة
1,223,184	1,029,750	21	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
286,526,383	259,875,313		اجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
98,965,918	98,965,918	22	رأس المال
(7,781,690)	(7,864,846)	23	أسهم خزينة
25,478,815	32,320,822		احتياطيات
93,237,265	102,748,132		أرباح مرحلة
209,900,308	226,170,026		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الام
31,714,932	22,300,382	3	الحصص غير المسيطرة
241,615,240	248,470,408		اجمالي حقوق الملكية
528,141,623	508,345,721		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية



فيصل جميل سلطان العيسى
نائب رئيس مجلس الإدارة

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركائها التابعة

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

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

	نسبة حقوق الملكية في	الخصص غير المسيطره	الإجمالي الفرعي	أرباح مرصدة	احتياطي تحويل صلات احتيائية	التغير المتراكم في القيمة العادلة	الاحتياطي خيار فرض قائل للتحويل	حصة في احتياطات أخرى من شركة زميلة	أثر التغييرات في الأرباح في الأرباح المتراكمة الأخرى	احتياطي أسهم خزينة	احتياطي أسهم خزينة	رأس المال	
مجموع حقوق الملكية													
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
241,615,240	31,714,932	209,900,308	93,237,265	(26,283,272)			(8,331,325)	1,290,884	12,857,601	45,944,927	(7,781,690)	98,965,918	الرصيد في 1 يناير 2017
11,058,533	481,459	10,577,074	10,577,074										ربح السنة
3,852,617	(376,419)	4,229,036		2,542,859			2,647,853	(1,212,654)					(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة
14,911,150	105,040	14,806,110	10,577,074	2,542,859		250,978	2,647,853	(1,212,654)					إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
(12,560,850)	(12,560,850)												التغير في الحصص غير المسيطرة نتيجة السيطرة على شركة تابعة
3,041,260	3,041,260												التغير في الحصص غير المسيطرة نتيجة تصفية شركة تابعة
1,546,764		1,546,764	(1,066,207)				1,546,764	1,066,207					نسبة حقوق الملكية في قرص مملو قائل للتحويل المحول إلى الاحتياطي الاجباري شراء أسهم خزينة
(83,156)		(83,156)											
248,470,408	22,300,382	226,170,026	102,748,132	(23,740,413)		250,978	1,546,764	78,230	12,857,601	47,011,134	(7,864,846)	98,965,918	الرصيد في 31 ديسمبر 2017
251,132,728	34,331,953	216,800,775	83,496,885	(6,047,462)			(7,349,369)	2,895,860	12,857,601	44,295,856	(7,601,831)	94,253,255	الرصيد في 1 يناير 2016
16,658,817	556,683	16,102,134	16,102,134										ربح السنة
(25,996,446)	(3,173,704)	(22,822,742)		(20,235,810)			(981,956)	(1,604,976)					خسائر شاملة أخرى للسنة
(9,337,629)	(2,617,021)	(6,720,608)	16,102,134	(20,235,810)			(981,956)	(1,604,976)					إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
(179,859)		(179,859)	(1,649,091)							1,649,091			المحول إلى الاحتياطي الاجباري شراء أسهم خزينة
			(4,712,663)										اصدار اسهم محدة (ايضاح 22)
241,615,240	31,714,932	209,900,308	93,237,265	(26,283,272)			(8,331,325)	1,290,884	12,857,601	45,944,927	(7,781,690)	98,965,918	الرصيد في 31 ديسمبر 2016

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات	
17,565,206	11,321,824		أنشطة التشغيل
			ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(7,327,223)	6,020,177	18	تعديلات لـ:
(13,899,193)	(16,215,161)	14	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,142,062	21,107	15	حصة في نتائج من شركة زميلة
148,429	126,271	17	حصة في نتائج من شركات محاصة
250,979	152,870	5	استهلاك ممتلكات ومعدات
5,420,804	(2,237,846)		صافي خسائر استثمار
-	(1,188,384)	10	(عكس) / مخصص دعوة قضائية وأخرى
106,598	(114,148)	21	مخصص انخفاض قيمة مدينين
(296,084)	(378,456)		(عكس) / مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2,156,995	2,796,887		إيرادات تمويل
			تكاليف تمويل
5,268,573	305,141		
19,420,814	26,426,657		التغيرات في رأس المال العامل:
(12,247,194)	(16,945,331)	16	مخزون عقارات
2,704,256	(24,093,302)		إضافات إلى عقارات قيد التطوير
(44,654,694)	4,281,632		مدينون ومدفوعات مقدما
			دائنون ومصروفات مستحقة
(29,508,245)	(10,025,203)		التدفقات النقدية المستخدمة في العمليات
(81,542)	(79,286)	21	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(102,624)	(267,827)		ضرائب مدفوعة
(29,692,411)	(10,372,316)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التشغيل
(121,449)	(130,052)	17	أنشطة الاستثمار
1,316	3,780		شراء ممتلكات ومعدات
(6,795,257)	(7,809,861)	18	بيع ممتلكات ومعدات
(580,503)	(3,018,931)	11	شراء عقارات استثمارية
8,121,658	4,060,828	14	شراء مخزون عقارات
296,084	378,456		توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
			إيرادات تمويل مستلمة
921,849	(6,515,780)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
-	31,000,000		أنشطة التمويل
(3,096,405)	(12,356,348)		قروض وسلف تم الحصول عليها
(179,859)	(83,156)		قروض وسلف مدفوعة
(6,798,234)	(7,104,074)		شراء أسهم خزينة
(164,726)	(276,436)		تكاليف تمويل مدفوعة
			توزيعات أرباح مدفوعة
(10,239,224)	11,179,986		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(39,009,786)	(5,708,110)		صافي النقص في النقد والنقد المعادل
34,787,279	54,128		تعديل تحويل عملات أجنبية
13,886,729	9,664,222		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
9,664,222	4,010,240	9	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1 معلومات حول الشركة الأم

تم تأسيس الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") في دولة الكويت ومسجلة في السجل التجاري برقم 19628 بتاريخ 15 نوفمبر 1973 كشركة مساهمة كويتية عامة. والشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت. إن عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 22644 الصفاة، 13087 دولة الكويت.

الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كالتالي:

1. تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة في الكويت وفي الخارج.
2. اعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على ان تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
3. القيام باعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك اعمال الصيانة وتنفيذ الاعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد واعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
4. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
5. إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
6. تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وادارتها.
7. المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق بنظام BOT.

إن الشركات التابعة الرئيسية وأنشطتها مفصلة في إيضاح (3).

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للشركة الأم وشركاتها التابعة (بشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 بموجب قرار صادر عن مجلس الإدارة بتاريخ 12 مارس 2018، وتخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم. إن الجمعية العمومية السنوية للمساهمين لديها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2.1 أساس الأعداد

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

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الأوراق المالية المسعرة المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع والعقارات الاستثمارية والتي تدرج بالقيمة العادلة.

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

2.2 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2017. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

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

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

يتم إعداد البيانات المالية للشركة التابعة في نفس سنة التقارير المالية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية متسقة. ويتم تجميع الشركات التابعة اعتباراً من تاريخ ممارسة المجموعة السيطرة عليها، ويستمر التجميع حتى تاريخ توقف ممارسة السيطرة.

2.2 أساس التجميع (تتمة)

يتم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات الجوهرية فيما بين المجموعة بما في ذلك الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات فيما بين المجموعة عند التجميع.

تمثل الحصص غير المسيطرة حصة من الأرباح والخسائر وصافي الموجودات التي لا تمتلكها المجموعة، وتعرض بصورة منفصلة في بيان الدخل المجمع وضمن حقوق الملكية في بيان المركز المالي بصورة منفصلة عن حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. وتتعلق الخسائر بالحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى رصيد عجز.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تعمل على عدم تحقق الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية، في حين يتم تحقق أي أرباح أو خسائر ناتجة ضمن الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة حسبما هو ملائم. ويتم تحقق أي استثمار متبقي بالقيمة العادلة.

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة باستثناء تطبيق التعديلات على المعايير القائمة ذات الصلة بالمجموعة والتي تسري اعتباراً من 1 يناير 2017:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية: مبادرة الإفصاح

إن التعديلات تتطلب من المنشآت تقديم إفصاحات حول التغييرات في مطلوباتها الناتجة من أنشطة التمويل؛ بما في ذلك كلا من التغييرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغييرات غير النقدية (مثل أرباح أو خسائر تحويل العملات الأجنبية). على الرغم من ذلك، فإن تطبيق هذا المعيار ليس له أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 ضرائب الدخل: تحقق موجودات الضريبة المؤجلة للخسائر غير المحققة

توضح التعديلات أن المنشأة تحتاج إلى مراعاة ما إذا كان قانون الضرائب يضع قيوداً على مصادر الأرباح الخاضعة للضريبة والتي قد يتم مقابلها إجراءات اقتطاعات على عكس تلك الفروق المؤقتة القابلة للاقتطاع المتعلقة بالخسائر غير المحققة. إضافة إلى ذلك، تقدم التعديلات إرشادات حول كيفية تحديد المنشأة للأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة وتوضيح الظروف التي قد تتضمن فيها الأرباح الخاضعة للضريبة استرداد بعض الأصول بمبلغ أكبر من قيمتها المدرجة بالدفاتر. قامت المجموعة بتطبيق التعديلات بأثر رجعي، إلا أن تطبيقها ليس له تأثير مادي على المركز أو الأداء المالي للمجموعة بصفاتها كمجموعة.

دورة التحسينات السنوية 2014-2016

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 12 الإفصاح عن الحصص في منشآت أخرى: توضيح نطاق متطلبات الإفصاح ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 12

توضح التعديلات أن متطلبات الإفصاح ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 12 بخلاف تلك الواردة في الفقرة (ب) 10 إلى (ب) 16 تسري على حصة المنشأة في الشركة التابعة أو شركات المحاصة أو الشركة الزميلة (أو جزء من حصتها في شركة المحاصة أو الشركة الزميلة) ويتم تصنيفها (أو تدرج في مجموعة البيع المصنفة كـ) محتفظ بها لغرض المتاجرة. إن هذه التعديلات لم تؤثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017.

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

2.4 معايير وتفسيرات صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. إن هذه القائمة من المعايير المصدرة هي تلك المعايير التي تتوقع المجموعة بصورة معقولة أن يكون لها تأثير على الإفصاحات أو المركز أو الأداء المالي عند تطبيقها في المستقبل. وتتوي المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو 2014 الصيغة النهائية من المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (المعيار الدولي للتقارير المالية 9) الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس ويسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التغطية، ينبغي أن يسري التطبيق بأثر رجعي إلا أن عرض معلومات المقارنة ليس إلزامياً. بالنسبة لمحاسبة التغطية، يتم تطبيق المتطلبات بصورة عامة في المستقبل مع بعض الاستثناءات المحدودة.

2.4 معايير وتفسيرات صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (تتمة)

تخطط المجموعة لتطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب اعتباراً من 1 يناير 2018. وسوف تستفيد المجموعة من الاعفاء الذي يتيح لها عدم إعادة ادراج المعلومات المقارنة للفترة السابقة فيما يتعلق بالتصنيف والقياس بما في ذلك التعبير في انخفاض القيمة. وتسجل الفروق في القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات المالية والمطلوبات المالية والنتيجة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في الرصيد الافتتاحي للارباح المرحلة والاحتياطيات كما في 1 يناير 2018. خلال 2017، اجرت المجموعة تقييم تفصيلي لأثر كافة الجوانب الثلاث للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يستند هذا التقييم الى المعلومات المتاحة حالياً وقد يخضع للتغيير نتيجة التغييرات الناشئة من توافر معلومات جديدة معقولة ومؤيدة للمجموعة في 2018 عندما تقوم المجموعة بتطبيق المعيار.

(أ) التصنيف والقياس

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

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

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9، تتوقع المجموعة بعض التغييرات في تصنيف الموجودات المالية وعمليات إعادة التصنيف ذات الصلة بين الأرباح المرحلة واحتياطي القيمة العادلة. لا تتوقع المجموعة أي تأثير مادي على حقوق الملكية نتيجة التغييرات في تصنيف الموجودات المالية.

(ب) انخفاض القيمة

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة لجميع استثماراتها والقروض والمدينين سواء خلال 12 شهر أو على مدى عمر الأداة. سوف تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة وتسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة بالنسبة لجميع الاستثمارات والارصدة التجارية المدينة والارصدة المدينة الأخرى حيث قامت الإدارة بتقييمها ولن يكون لها أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

(ج) محاسبة التغطية

كما في 31 ديسمبر 2017، لم يكن لدى المجموعة أي علاقات تغطية. وبالتالي، لن يكون لمتطلبات التغطية الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

(د) الإفصاح

ي طرح 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.

2.4 معايير وتفسيرات صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من عقود مع عملاء في مايو 2014 ويسري للفترات التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يطرح المعيار الدولي للتقارير المالية 15 مبادئ تحقق الإيرادات والتي تسري على كافة العقود مع العملاء. ومع ذلك، ستظل إيرادات الفوائد والأرباح 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 نقل الملكية الأحقية في البضائع والخدمات. كما يحدد المعيار مجموعة شاملة من متطلبات الإفصاح المتعلقة بطبيعة وحدود وتوقيت الإيرادات وما يقابلها من تدفقات نقدية مع العملاء. خلال 2017، أجرت المجموعة تقييم تفصيلي لأثر المعيار الدولي للتقارير المالية 15 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، وبناءاً عليه، فإن المجموعة لا تتوقع أي تأثير جوهري من تطبيق هذا المعيار.

يستند هذا التقييم إلى المعلومات المتاحة حالياً وقد يخضع للتغيير تبعاً للتغيرات الناتجة من توافر معلومات جديدة مدعومة ومويدة لدى المجموعة في السنة المالية 2018 عندما تقوم المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2016 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4- تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15- عقود التأجير التشغيلي- الحوافز وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27- تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ التحقق والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة العقود ضمن نموذج موازنة فردي مماثل للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين للتحقق فيما يتعلق بالمستأجرين - عقود التأجير للموجودات "منخفضة القيمة" (مثل أجهزة الكمبيوتر الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير لمدة 12 شهراً أو أقل). وفي تاريخ بداية عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام لمدفوعات عقد التأجير (أي التزام عقد التأجير) وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل الأساسي خلال مدة عقد التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الاستخدام). ينبغي على المستأجرين القيام بشكل منفصل بتسجيل مصروف الفائدة على التزام عقد التأجير ومصروف الاستهلاك للأصل المرتبط بحق الاستخدام.

كما ينبغي على المستأجرين إعادة قياس التزام عقد التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل التغيير في مدة عقد التأجير والتغير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتجة من التغيير في معدلات أو مؤشرات السوق المستخدمة في تحديد تلك المدفوعات). ويقوم المستأجر بصورة عامة بتسجيل مبلغ إعادة قياس التزام عقد التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام.

لم يطرأ تغيير جوهري على طريقة المحاسبة للمؤجرين طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 عن طريقة المحاسبة المطبقة حالياً طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. سيواصل المؤجرون تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام مبدأ التصنيف نفسه الوارد في معيار المحاسبة الدولي 17 والتميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي وعقود التأجير التمويلي.

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

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو المشاركة في الموجودات بين المستثمر والشركة الزميلة أو شركة المحاصة

تعالج التعديلات التناقض بين المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 في التعامل مع فقد السيطرة على شركة تابعة تم بيعها أو ساهمت في شركة زميلة أو شركة محاصة. توضح هذه التعديلات أن الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع أو المشاركة في موجودات تمثل عمل تجاري وفقاً للتعريف الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 3 بين المستثمر وشركته التابعة أو المحاصة يتم تحققها بالكامل. في حين أن أي أرباح أو خسائر ناتجة من بيع أو المساهمة في موجودات لا تمثل عمل تجاري فيتم تحققها فقط إلى بالتناسب مع حصص المستثمرين غير ذوي العلاقة في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة. قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ سريان هذه التعديلات لأجل غير مسمى إلا أن المنشأة التي تقوم بتطبيق هذه التعديلات بصورة مبكرة يجب عليها تطبيقها بأثر مستقبلي. ستقوم المجموعة بتطبيق هذه التعديلات عندما تصبح سارية المفعول.

2.4 معايير وتفسيرات صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

تحويلات العقار الاستثماري - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40

توضح التعديلات متى ينبغي للمنشأة تحويل العقار، بما في ذلك تحويل العقار قيد الإنشاء أو قيد التطوير إلى أو من فئة العقار الاستثماري. تبين التعديلات أن التغيير في الاستخدام يقع عندما يستوفي العقار -أو يتوقف عن استيفاء- تعريف العقار الاستثماري ويتوفر الدليل على وقوع التغيير في الاستخدام. ليس مجرد التغيير في نية الإدارة بشأن استخدام العقار كافياً كدليل على التغيير في الاستخدام. ينبغي على المنشآت تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي فيما يتعلق بالتغيرات في الاستخدام التي تقع في أو بعد بداية فترة البيانات المالية السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديلات لأول مرة. كما ينبغي على المنشآت إعادة تقييم تصنيف العقار المحتفظ به في ذلك التاريخ وكذلك إعادة تصنيف العقار بما يعكس الظروف القائمة في ذلك التاريخ، متى أمكن ذلك. ولا يسمح بتطبيق التعديلات بأثر رجعي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 8 إلا إذا تسنى تطبيقها دون أي مؤشرات على الإدراك المتأخر. تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يسمح بالتطبيق المبكر للتعديلات ويجب الإفصاح عن ذلك. ستقوم المجموعة بتطبيق التعديلات عندما تصبح سارية المفعول. ومع ذلك، نظراً لأن الممارسات الحالية للمجموعة متفقة مع الإيضاحات الصادرة، لا يتوقع للمجموعة أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة.

دورة التحسينات السنوية 2014-2016 (الصادرة في ديسمبر 2016)

تفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية 22 المعاملات بالعملة الأجنبية والدفعات مقدما

يوضح هذا التفسير أنه عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند التحقق المبدئي لأصل أو مصروفات أو إيرادات (أو جزء منها) أو عند استبعاد أصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالتحقق المبدئي للأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأ عن تلك الدفعات المقدمة. في حالة وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدما، فيجب على المنشأة تحديد تاريخ المعاملة لكل مبلغ مدفوع أو مستلم من الدفعات مقدما. ويجوز للشركات تطبيق التعديلات بأثر رجعي كامل.

بدلاً من ذلك، يجوز أن تختار المنشأة تطبيق التفسير في المستقبل على كافة الموجودات والمصروفات والإيرادات في نطاقها والتي تم تحققها المبدئي في أو بعد:

- (1) بداية فترة البيانات المالية التي تطبق فيها المنشأة التفسير لأول مرة؛ أو
- (2) في بداية فترة البيانات المالية السابقة التي تم عرضها ضمن المعلومات المقارنة في البيانات المالية للفترة التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التفسير لأول مرة.

يسري التفسير للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يسمح بالتطبيق المبكر للتفسير ويجب الإفصاح عن ذلك. على الرغم من ذلك، وحيث تتفق الممارسات الحالية للمجموعة مع التفسير، فلا تتوقع المجموعة أي تأثير على بياناتها المالية المجمعة.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق من بيع بضاعة وتقديم خدمات في سياق العمل المعتاد لأنشطة المجموعة. ويتم عرض الإيرادات بالصافي بعد العائدات والتخفيضات والخصومات وبعد استبعاد المبيعات فيما بين المجموعة.

تعمل المجموعة على تحقق الإيرادات عندما يمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها، ويكون تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً؛ مع الوفاء بمعايير معينة لكل نشاط من أنشطة المجموعة الموضحة أدناه. لا يجوز اعتبار إمكانية قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها حتى يتم تحديد جميع الالتزامات المحتملة المتعلقة بالبيع. وتستند المجموعة في تقديراتها إلى النتائج التاريخية اخذاً في الاعتبار طبيعة العميل ونوعية المعاملة ومتطلبات كل عقد على حدة. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصورة أساسية عن نفسها أو من خلال وكيل. وانتهت المجموعة إلى أنها تمثل نفسها في جميع ترتيبات إيراداتها.

إيرادات تأجير

تتحقق إيرادات التأجير عند اكتسابها على أساس توزيع نسبي زمني.

تقديم الخدمات

تتحقق الإيرادات من عقد الصيانة عند تقديم هذه الخدمات.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات (تتمة)

بيع البضاعة

تمثل المبيعات إجمالي قيمة الفواتير للبضاعة المباعة خلال السنة. وتتحقق الإيرادات عن بيع البضائع عند تحويل المخاطر والمزايا الأساسية لملكية البضاعة إلى المشتري.

إيرادات فوائد

تتحقق إيرادات الفوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. عند تعرض الأرصدة المدينة للانخفاض في القيمة، تعمل المجموعة على تخفيض القيمة المدرجة بالدفاتر إلى قيمتها الممكن استردادها وهي التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للأداة المالية وتستمر في عكس الخصم كإيرادات فوائد. تتحقق إيرادات الفوائد للأرصدة المدينة منخفضة القيمة إما عند تحصيل النقد أو على أساس استرداد التكاليف حسب الظروف.

إيرادات توزيعات أرباح

تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام الدفعات.

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح الشركة الأم بعد خصم حصتها في الإيرادات من الشركات التابعة والزميلة المساهمة والتحويل إلى الاحتياطي الاجباري ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والخسائر المتراكمة المرحلة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من الربح المجمع للشركة الأم بعد خصم حصتها في الأرباح من الشركات الزميلة والشركات التابعة المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية، وحصتها في ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة من قبل الشركات التابعة المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية، وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرار الوزاري رقم 24 لسنة 2006 ولائحتهما التنفيذية.

الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة الخاضع للضريبة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لعام 2007. وفقاً للقانون، يتم خصم الإيرادات من الشركات المساهمة الكويتية الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات الكويتية المساهمة الخاضعة للزكاة من ربح السنة.

الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية

يتم احتساب الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية على أساس معدلات الضرائب المطبقة والموضوعة وفقاً للقوانين والأنظمة والتعليمات السارية في البلدان التي تعمل فيها هذه الشركات التابعة.

تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بحيازة أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة والتي يحتاج تجهيزها إلى فترة زمنية طويلة لكي تصبح جاهزة للاستخدام المعد لها أو البيع يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات حتى ذلك الوقت الذي تكون فيه الموجودات جاهزة بصورة جوهرية للاستخدام المعد لها أو البيع. تخصم إيرادات الاستثمارات المكتسبة من الاستثمار المؤقت للقروض المحددة بعد خصم الانفاق على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم تحقق كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الدخل المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

عقود التأجير

إن عقود التأجير التي يحتفظ بموجبها المؤجر بجزء جوهرية من مخاطر ومزايا الملكية يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. ويتم تصنيف كافة عقود التأجير الأخرى كعقود تأجير تمويلي. إن تحديد ما إذا كان ترتيب ما يتمثل في أو يشتمل على عقد تأجير يعتمد على جوهر الترتيب ويتطلب تقييمًا لما إذا كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل محدد أو مجموعة موجودات محددة أم ينقل الترتيب الحق في استخدام ذلك الأصل.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير (تتمة)

عقود التأجير التشغيلي:

المجموعة كمؤجر

يتم تحقق إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير ذي الصلة. وتضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة للتفاوض حول عقد التأجير والترتيب له إلى القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المؤجر ويتم تحققها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

المجموعة كمستأجر

يتم تحميل الإيجار المستحق بموجب عقود التأجير التشغيلي في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير ذي الصلة. كما يتم توزيع المزايا المستلمة والمستحقة كحافز لإبرام عقد التأجير التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

مخصصات

يتم تحقق المخصص عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلاي ناتج عن حدث وقع في الماضي ويكون من المحتمل أن يتطلب التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية لتسوية الالتزام ويكون من الممكن إجراء تقدير موثوق منه لمبلغ الالتزام. يتم مراجعة المخصصات في تاريخ نهاية كل تقارير مالية مجمعة ويتم تعديلها بحيث تعكس أفضل التقديرات الحالية. في حالة وجود تأثير مادي للقيمة الزمنية للأموال، فإن قيمة المخصص تمثل القيمة الحالية للمصروفات المتوقع تكبدها لتسوية الالتزام. ولا يتم تحقق مخصصات لخسائر التشغيل المستقبلية.

ممتلكات ومعدات

تتألف التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات من سعر الشراء وأي تكاليف تتعلق مباشرة بالوصول الأصل إلى حالته التشغيلية الحاضرة وموقعه الحالي لاستخدامه لتحقيق الغرض منه. عادة ما يتم تحميل المصروفات المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات مثل الإصلاحات والصيانة وتكاليف التجديد الشامل ضمن بيان الدخل المجمع في فترة تكبد التكاليف. في الحالات التي يتضح فيها صراحة أن المصروفات قد أدت إلى زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام بند الممتلكات والمعدات بما يتجاوز معايير الأداء المحددة مسبقاً يتم رسلة المصروفات كتكلفة إضافية للممتلكات والمعدات.

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة.

إن بند الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم عدم تحققه عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن عدم تحقق الأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل) في بيان الدخل المجمع عند عدم تحقق الأصل.

تتضمن الممتلكات والمعدات الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ التي يتم تصنيفها ضمن الممتلكات والمعدات، وتمثل العقارات المطورة لغرض أن يشغلها المالك، أو تقديم بضاعة وخدمات أو لخدمات الإدارة أو لأغراض إدارية، حيث يتم تصنيف تكلفة حيازة وإنشاء هذه العقارات (إن وجدت) كممتلكات ومعدات. ولا يخضع هذا البند من الممتلكات والمعدات لأي استهلاك حتى الانتهاء من التطوير وعندما يكون جاهز للاستخدام.

يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لبند الممتلكات والمعدات الأخرى كما يلي:

السنوات

20

20

5

3 إلى 5

4

● تحسينات على عقارات مستأجرة

● مباني

● أثاث وديكورات

● معدات مكتبية

● سيارات

يتم استهلاك بعض الممتلكات والمعدات المستخدمة لمشروعات معينة على مدى فترة العقود المتعلقة بها.

يتم مراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات بصفة دورية للتحقق من توافق طريقة وفترة الاستهلاك مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركة زميلة

إن الشركة الزميلة هي تلك المنشأة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في القرارات الخاصة بالسياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات. تماثل الاعتبارات المستخدمة في تحديد التأثير الملموس تلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركة الزميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة زائداً تغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات ما بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

تدرج المجموعة في بيان الدخل المجمع حصتها من إجمالي الأرباح أو الخسائر المحققة للشركة الزميلة من تاريخ بدء ممارسة التأثير أو الملكية فعلياً حتى تاريخ التوقف الفعلي للتأثير أو الملكية. ونقل التوزيعات المستلمة من الشركة الزميلة القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار. قد تكون التعديلات على القيمة المدرجة بالدفاتر ضرورية أيضاً لكي تعكس التغيرات في حصة المجموعة في الشركات الزميلة والناتجة من التغيرات في حقوق ملكية الشركة الزميلة التي تم تسجيلها في بيان الدخل الشامل المجمع للشركة الزميلة.

تقيد المجموعة حصتها في تلك التغيرات مباشرة في حقوق الملكية. تستبعد الأرباح غير المحققة من المعاملات مع شركة زميلة بما يتناسب مع حصة المجموعة في الشركة الزميلة. تستبعد الخسائر غير المحققة أيضاً ما لم يكن بالمعاملة دليل على انخفاض قيمة الأصل المحول.

يتم إجراء تقييم للاستثمار في الشركة الزميلة عندما يوجد مؤشر على انخفاض قيمة الأصل أو أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة في السنوات السابقة لم تعد موجودة. ومتى تشير متطلبات انخفاض القيمة بمعيار المحاسبة الدولي 36 إلى انخفاض قيمة الاستثمار في شركة زميلة، يتم اختبار القيمة المدرجة بالدفاتر الكاملة للاستثمار عن طريق مقارنة المبلغ الممكن استرداده بقيمته المدرجة بالدفاتر.

تتوافق السياسة المحاسبية للشركة الزميلة مع تلك التي تستخدمها المجموعة بالنسبة للمعاملات والاحداث المماثلة في ظروف مماثلة.

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

الترتيبات المشتركة

تقوم المجموعة بتصنيف حصتها في الترتيبات المشتركة كعمليات مشتركة أو شركات محاصة بناء على حق المجموعة في الموجودات والتزاماتها في المطلوبات المتعلقة بالترتيبات.

شركات المحاصة

إن شركة المحاصة هي الترتيب المشترك والذي بموجبه يكون للأطراف التي تتمتع بسيطرة مشتركة على الترتيب حقوق في صافي موجودات الترتيب المشترك. والسيطرة المشتركة هي تشارك متفق عليه تعاقدياً للسيطرة على الترتيب والتي تتحقق فقط عندما تتطلب القرارات حول الأنشطة ذات الأهمية اتفاقاً جماعياً للأطراف التي تشارك السيطرة.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركة المحاصة باستخدام طريقة حقوق الملكية وهي نفس الطريقة المتبعة لاحتساب الاستثمار في الشركات الزميلة.

العمليات المشتركة

إن العملية المشتركة هي ترتيب مشترك بموجبه يكون للأطراف التي تتمتع بسيطرة مشتركة على الترتيب حقوق في الموجودات والتزام تجاه المطلوبات المتعلقة بالترتيب. والسيطرة المشتركة هي تشارك متفق عليه تعاقدياً للسيطرة على الترتيب ذي الصلة، وتتحقق فقط عندما تتطلب القرارات حول الأنشطة ذات الأهمية اتفاقاً جماعياً للأطراف التي تشارك السيطرة.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الترتيبات المشتركة (تتمة)

العمليات المشتركة (تتمة)

عندما تتولى المجموعة تنفيذ أنشطتها في إطار عمليات مشتركة، تقوم المجموعة بصفتها المشغل المشترك بتسجيل ما يلي فيما يتعلق بحصتها في العملية المشتركة:

- موجوداتها بما في ذلك حصتها في أي موجودات محتفظ بها بصورة مشتركة
- مطلوباتها بما في ذلك حصتها في أي مطلوبات محتفظ بها بصورة مشتركة
- إيراداتها من بيع حصتها في النتائج الناشئة من العملية المشتركة
- حصتها في الإيرادات من بيع نتائج العملية المشتركة
- مصروفاتها وتتضمن حصتها في أي مصروفات متكبدة بصورة مشتركة.

تقوم المجموعة بالمحاسبة عن الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بحصتها في العملية المشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية السارية على الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات ذات الصلة.

عندما تنفذ إحدى شركات المجموعة معاملات مع عملية مشتركة تمثل فيها إحدى شركات المجموعة المشغل المشترك (مثل بيع أو المساهمة في موجودات)، يتم اعتبار أن المجموعة هي التي تقوم بتنفيذ المعاملة مع أطراف أخرى للعملية المشتركة؛ ويتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من المعاملة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة فقط في نطاق حصة الأطراف الأخرى في العملية المشتركة.

عندما تقوم إحدى شركات المجموعة بتنفيذ معاملة مع عملية مشتركة تمثل فيها المجموعة المشغل المشترك (مثل شراء موجودات)، لا تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في الأرباح والخسائر حتى تقوم بإعادة بيع الموجودات إلى طرف آخر.

عقارات قيد التطوير

يتم تطوير العقارات قيد التطوير لغرض البيع في المستقبل في سياق العمل المعتاد من خلال تحويلها إلى مخزون عقارات، بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو لزيادة قيمتها الرأسمالية، ويتم ادراجها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تتضمن التكاليف حقوق الملك الحر للأرض وتكاليف الاقتراض والتكاليف الأخرى ذات الصلة. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر في سياق العمل المعتاد استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ بيان المركز المالي المجمع، ناقصاً التكاليف حتى الإتمام والتكلفة المقدرة للبيع، ويتم اعتبار أنه تم إنجاز العقار عندما يتم الانتهاء من تنفيذ كافة الأنشطة ذات الصلة بما في ذلك البنية الأساسية والمرافق للمشروع بالكامل.

مخزون عقارات

إن مخزون العقارات هي العقارات التي يتم الانتهاء من إنشائها وتجهيزها لغرض البيع في سياق الأعمال المعتاد للمجموعة بخلاف التي يتم الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية. تصنف كمخزون عقارات ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تتضمن التكلفة الأرض ملك حر أو حقوق الاستئجار للأرض، والمبالغ المدفوعة للمقاولين لغرض أعمال الإنشاء، وتكاليف الاقتراض والتخطيط والتصميم، وتكلفة إعداد الموقع، والأتعاب المهنية للخدمات القانونية، وضرائب نقل ملكية العقار، ومصروفات الإنشاء غير المباشرة، والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

يتم تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها بسعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال العادي استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة ويخصم وفقاً للقيمة الزمنية للأموال إذا كانت جوهرية ناقصاً التكاليف إلى الإتمام والتكاليف المقدرة للبيع. وتسجل العمولات غير المستردة المدفوعة لوكلاء المبيعات أو التسويق عند بيع وحدات العقارات كمصروف عند سدادها.

إن تكلفة مخزون العقارات المحققة في بيان الدخل المجمع عند البيع يتم تحديدها بالرجوع إلى التكلفة المحددة المتكبدة للعقار المباع وتوزيع أي تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقار المباع. ويتم تحميل شطب مخزون العقارات ضمن مصروفات التشغيل الأخرى.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات محتفظ بها لغرض البيع

تقوم المجموعة بتصنيف العقارات المحتفظ بها لغرض البيع في حالة استرداد قيمتها المدرجة بالدفاتر من خلال معاملة بيع وليس من خلال الاستمرار في الاستخدام. يتم قياس العقارات المحتفظ بها لغرض البيع بالقيمة المدرجة بالدفاتر أو القيمة العادلة ناقص التكاليف حتى البيع أيهما أقل. إن التكاليف حتى البيع تمثل التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة ببيع الأصل، مع استبعاد تكاليف التمويل ومصروفات ضرائب الدخل.

تعتبر معايير تصنيف الاحتفاظ لغرض البيع مستوفاة فقط عندما يعتبر احتمال البيع مرتفعاً ويكون الأصل متاح للبيع فوراً في حالته الحالية. يتعين أن توضح الإجراءات المطلوبة لإتمام البيع أنه من غير المحتمل إجراء تغييرات جوهرية تتعلق بالبيع أو أنه سوف يتم التراجع عن قرار البيع. ويجب أن تلتزم الإدارة بخطة لبيع الأصل ويكزن من المتوقع إتمام عملية البيع خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

عقارات استثمارية

تشمل العقارات الاستثمارية العقارات المطورة وتحت الإنشاء أو العقارات في حالة إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض تأجيرها أو زيادة قيمتها الرأسمالية أو كليهما معاً. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكلفة الشراء وتكاليف المعاملة. لاحقاً بعد التسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بقيمتها العادلة في نهاية فترة التقارير المالية. كما يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع في فترة وجودها.

يتم تصنيف واحتساب حصة العقار التي يتم الاحتفاظ بها بموجب عقد تأجير تشغيلي كعقار استثماري عندما يستوفي العقار تعريف العقار الاستثماري، ويستخدم المستأجر نموذج القيمة العادلة.

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 استبعاده. وتسجل أي أرباح أو خسائر ناتجة من السحب من الاستخدام أو بيع العقار الاستثماري يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع.

تتم التحويلات إلى العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير مثبت في الاستخدام بنهاية فترة إشغال المالك للعقار أو بداية التأجير التشغيلي لطرف آخر. تتم التحويلات من العقار الاستثماري فقد عندما يكون هناك تغير مثبت في الاستخدام عند بدء شغل المالك للعقار أو بدء تطوير العقار بغرض البيع.

في حالة تحول عقار يشغله المالك إلى عقار استثماري، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المتبعة للعقار والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. إذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لكل أصل على أساس فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استرداده.

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييماً السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم أخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار، إن وجدت. في حالة عدم توفر تلك المعاملات يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المعلنة للشركات التابعة المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على الموازنات التفصيلية وحسابات التوقع التي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الشهرة عليها. تغطي هذه الموازنات والتقدير المحاسبية عادة فترة خمس سنوات. وبالنسبة للفترات الأطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

تدرج خسائر انخفاض القيمة للعمليات المستمرة، بما في ذلك انخفاض قيمة المخزون، في بيان الدخل المجمع ضمن فئات المصروفات التي تتوافق مع وظيفة الموجودات التي انخفضت قيمتها.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

وبالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقارير 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، تقوم المجموعة بتقدير القيمة الممكن استردادها للأصل أو وحدة إنتاج النقد. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً إلا إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة الممكن استردادها للأصل منذ تسجيل آخر خسارة لانخفاض القيمة. إن العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المبلغ الممكن استرداده أو القيمة المدرجة بالدفاتر التي كان ليتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك فيما لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة.

الأدوات المالية

الموجودات المالية

التحقق المبني والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند التحقق المبني كـ "موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "قروض ومدينون" أو "استثمارات محتفظ بها حتى الاستحقاق" أو "موجودات مالية متاحة للبيع" أو "مشنقات مصنفة كأدوات تغطية في تغطية فعالة"، وفقاً لما هو ملانم. يتم تحقق كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زانداً تكاليف المعاملة المتعلقة بحيازة الأصل المالي في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الأصل ضمن الإطار الزمني المحدد عموماً من خلال اللوائح أو الأعراف السائدة في السوق (المتاجرة بالطريقة الإعتيادية)، تدرج بتاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، تم تصنيف الموجودات المالية إلى ثلاث فئات:

- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
- قروض ومدينون
- موجودات مالية متاحة للبيع

موجودات مالية متاحة للبيع

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع هي تلك الموجودات المالية غير المشتقة التي يتم تصنيفها كمتاحة للبيع أو التي لم يتم تصنيفها ضمن القروض والمدينين. بعد التحقق المبني بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة المرتبطة بالحيازة، يتم إدراج الموجودات المالية التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة - إن وجدت.

يتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع كبند مستقل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى حتى يتم استبعاد الاستثمار أو يحدد كاستثمار انخفضت قيمته. ويتم في ذلك الوقت إدراج الأرباح أو الخسائر المتراكمة التي سبق تسجيلها ضمن الإيرادات الشاملة في بيان الدخل المجمع.

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها، فيتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. ويتم تسجيل الفائدة المكتسبة أثناء الاحتفاظ بالموجودات المالية المتاحة للبيع كإيرادات فوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

النقد والنقد المعادل

يتضمن النقد والنقد المعادل النقد في الصندوق ولدى البنوك والودائع المحتفظ بها تحت الطلب لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل وعالية السيولة ذات الاستحقاقات الأصلية بمدة ثلاثة أشهر أو أقل والتي يسهل تحويلها إلى مبلغ نقدي معلوم وتتعرض لمخاطر غير جوهرية من حيث التغيرات في القيمة.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

الأرصدة المدينة

تتمثل الأرصدة المدينة في المبالغ المستحقة من العملاء مقابل تأجير عقارات أو عقارات مبيعة أو خدمات مقدمة في سياق العمل المعتاد، ويتم تحققها مبدئياً بالقيمة العادلة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً مخصص انخفاض القيمة. يتم احتساب مخصص الانخفاض في قيمة المدينين التجاريين عندما يوجد دليل موضوعي على أن المجموعة لن تتمكن من تحصيل كافة المبالغ المستحقة بناء على الشروط الأصلية للأرصدة المدينة. ومن بين المؤشرات على انخفاض قيمة المدينين مواجهة المدين لصعوبات مالية جوهرية أو احتمال مواجهة المدين لخطر الإفلاس أو إجراءات إعادة الهيكلة المالية، والتعثر أو التأخر في السداد. تمثل قيمة المخصص الفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. ويتم تخفيض القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل من خلال استخدام حساب المخصص، كما يتم تحقق مبلغ الخسارة في بيان الدخل المجموع. في حالة عدم إمكانية تحصيل الأرصدة التجارية المدينة، يتم شطبها مقابل حساب المخصص للأرصدة التجارية المدينة. ويتم إضافة الاستردادات اللاحقة للمبالغ المشطوبة سابقاً إلى بيان الدخل المجموع.

عدم التحقق

لا يتم تحقق الأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) بصورة رئيسية (أي يستبعد من بيان المركز المالي المجموع للمجموعة) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تقوم المجموعة بتحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو بالمقابل تتحمل التزاماً يدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) أن تقوم بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على هذا الأصل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقارير مالية بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً محدداً أو مجموعة موجودات مالية انخفضت قيمتها. ينشأ انخفاض القيمة في حالة وقوع حدث أو أكثر منذ التحقق المبدئي للأصل ("حدث خسارة" متكبدة) ويكون له تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على مواجهة المقترض أو مجموعة المقترضين لصعوبة مالية كبيرة، أو تأخير في سداد الفوائد أو الدفعات الأساسية أو احتمال إشهار إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى أن هناك انخفاضاً يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغييرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التأخير.

المطلوبات المالية

التحقق المبدئي والقياس

تصنف المطلوبات المالية، عند التحقق المبدئي، كـ "دائنون" أو "قروض وسلف"، متى كان ذلك ملائماً.

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وبالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة، في حالة القروض والسلف.

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

قروض وسلف

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

يتم إدراج القروض والسلف في بيان المركز المالي المجموع بمبالغها الأساسية ناقصاً أي استرداد. ويتم عرض الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة من تاريخ التقارير المالية كمطلوبات متداولة.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

عدم تحقق المطلوبات المالية

يتم عدم تحقق إلتزام مالي عندما يتم الإعفاء من الإلتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الإلتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبدل أو التعديل كعدم تحقق للإلتزام الأصلي وتحقق للإلتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيم المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع إذا كان هناك حق قانون حال قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المحققة وتوجد نية السداد على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في أن واحد.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يحق للموظفين الوافدين والكويتيين الحصول على مكافأة نهاية الخدمة المستحقة وفقاً للراتب الأخير للموظف وطول مدة الخدمة ويخضع إلى إتمام الحد الأدنى من مدة الخدمة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

تقوم المجموعة بإدراج الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجموع بعد تصنيفها إلى متداولة/غير متداولة. يكون الأصل متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تحقيقه أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة التشغيل المعتادة،
- يتم الاحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
- من المتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً من تاريخ التقارير المالية، أو
- يكون عبارة عن نقد أو نقد معادل ما لم يتم منع تبادله أو استخدامه لتسوية التزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية.

تُصنّف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يعتبر الإلتزام متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تسوية الإلتزام خلال دورة التشغيل المعتادة،
- يتم الاحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
- يجب تسويته خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- ليس هناك حق غير مشروط لتأجيل تسوية الإلتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً من فترة التقارير المالية

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

أسهم الخزينة

تتكون أسهم الخزينة من الأسهم المصدرة المملوكة للشركة الأم والتي تم إعادة حيازتها من قبل المجموعة ولم يتم بعد إعادة إصدارها أو إلغائها. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. بموجب هذه الطريقة يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراءها على حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إضافة الأرباح في حساب منفصل ضمن حقوق ملكية المساهمين ("احتياطي أسهم الخزينة") وهو غير قابل للتوزيع. يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب، ويتم تحميل أية خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم على الاحتياطيات.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أو لِمَقَاصَةِ أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم إصدار أي توزيعات أرباح نقدية عن هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم المنحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قرض قابل للتحويل

إن القرض القابل للتحويل هو أداة مالية تحتوي على عقد يتضمن التزاماً ولها خاصية التحويل. يتم قياس مكون الالتزام بالتكلفة المطفأة (بالصافي بعد تكاليف المعاملة) حتى يتم إطفائه على التحويل أو الاسترداد. ويتم توزيع باقي المتحصلات على خيار التحويل الذي يتم تسجيله وإدراجه ضمن حقوق الملكية كـ " خيار حقوق الملكية لاحتياطي خيار القرض القابل للتحويل". ولا يتم إعادة قياس القيمة المدرجة بالدفاتر لخيار التحويل لاحقاً.

يتم توزيع تكاليف المعاملة بالنسبة والتناسب بين مكونات الالتزام وحقوق الملكية للقرض القابل للتحويل، استناداً إلى توزيع المتحصلات على مكونات الالتزام وحقوق الملكية عندما يتم تسجيل تلك الأدوات مبدئياً.

العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لاسعار التحويل السائدة في تاريخ المعاملات. يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية كما في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة إلى الدينار الكويتي وفقاً لاسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. ويعاد تحويل البنود غير النقدية المدرجة بالقيمة العادلة والتي يتم تحويلها إلى عملات أجنبية بأسعار الصرف السائدة في تاريخ قياس القيمة العادلة. أما بالنسبة للبنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية، فلا يتم تحويلها.

يتم تسجيل فروق التحويل الناتجة من تسوية البنود النقدية، وعند إعادة تحويل البنود النقدية، في بيان الدخل المجمع للفترة. كما يتم تسجيل فروق تحويل البنود غير النقدية مثل الاستثمارات في أسهم المصنفة كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل كجزء من أرباح أو خسائر القيمة العادلة. ويتم إدراج فروق تحويل البنود غير المالية كاستثمارات في أسهم المصنفة كمساحة للبيع ضمن "التغيرات المترجمة في القيمة العادلة" في بيان الدخل الشامل المجمع.

يتم تحويل موجودات ومطلوبات الشركة التابعة الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لسعر الصرف السائد في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة. ويتم تحويل نتائج الشركة التابعة إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف المقاربة لاسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. ويتم تحقق فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة من التحويل مباشرة في بيان الدخل الشامل المجمع. كما يتم تحقق هذه الفروق الناتجة من التحويل في بيان الدخل المجمع في الفترة التي يتم فيها بيع العملية الأجنبية.

ويتم التعامل مع الشهرة وتعديلات القيمة العادلة الناتجة من حيازة شركة أجنبية كموجودات ومطلوبات لشركة أجنبية ويتم تحويلها وفقاً لسعر الاقفال.

الضمانات المالية

تسجل الضمانات المالية مبدئياً في البيانات المالية المجمعة بالقيمة العادلة التي تمثل القسط المستلم ضمن المطلوبات الأخرى. ويتم إطفاء القسط المستلم في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع على أساس القسط الثابت على مدى عمر الضمان. لاحقاً للتحقق المبدئي، يتم قياس التزام المجموعة لكل ضمان بقيمة القسط المطفأ المستلم أو أفضل تقدير لصافي التدفقات النقدية المطلوبة لتسوية أي التزام مالي ينشأ نتيجة الضمان أيهما اعلى.

الاحداث المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية ما لم يكن هناك أحداث وقعت في السابق تتطلب تدفق صادر لموارد اقتصادية لتسوية التزام حالي قانوني أو استدلالي ناشئ عنها، ويتم قياس مبلغ التسوية بصورة موثوق منها. كما، يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة في البيانات المالية ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون التدفق الوارد للمنافع الاقتصادية نتيجة أحداث وقعت في السابق أمراً محتملاً.

معلومات القطاع

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يشترك في أنشطة تجارية تكسب منها الإيرادات وتتكدب فيها الخسائر. يتم رفع التقارير عن قطاعات التشغيل بطريقة تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى المسئول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية. والمسئول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية هو الشخص المسئول عن توزيع الموارد وتقييم الاداء واتخاذ القرارات الاستراتيجية بشأن قطاعات التشغيل.

توزيعات الأرباح

يتم تحقق توزيعات الأرباح إلى مساهمي الشركة الام كالتزام في البيانات المالية المجمعة للمجموعة في فترة اعتماد توزيعات الأرباح من قبل مساهمي الشركة الأم.

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

تقوم المجموعة بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات خلال السنة. من المحتمل أن تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات. استخدمت المجموعة الأحكام والتقديرات بصورة رئيسية لما يلي على سبيل المثال:

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية التي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

تحقق الإيرادات

عند تصنيف عقد بيع عقار عند اكتمال الإنشاء كعقد إنشاءات تحقق الإيرادات باستخدام طريقة نسبة الإنجاز أثناء تقدم مراحل الإنشاء.

يتم تقدير نسبة الإنجاز بالرجوع إلى مرحلة المشروعات والعقود والمحددة استناداً إلى نسبة تكاليف العقود المتكبدة حتى تاريخه والتكاليف المقدرة للإتمام.

تحديد تكلفة العقود

إن تحديد التكاليف المتعلقة مباشرة بعقد معين أو المتعلقة بنشاط العقد بشكل عام يتطلب أحكاماً جوهرية. كما أن تحديد تكلفة العقد له تأثير جوهري على تحقق الإيرادات فيما يتعلق بالعقود طويلة الأجل. وتتبع المجموعة الإرشادات الواردة ضمن معيار المحاسبة الدولي 11 لتحديد تكلفة العقود وتحقيق الإيرادات.

تصنيف العقارات

تقوم المجموعة عند حيازة الأرض بتصنيفها ضمن إحدى الفئات التالية بناء على نية الإدارة في استخدام الأرض لغرض:

● عقارات قيد التطوير
عندما تنوي المجموعة تطوير الأرض لبيعها في المستقبل، يتم تصنيف كل من الأرض وتكاليف الإنشاءات كعقارات قيد التطوير.

● أعمال قيد التنفيذ

عندما تنوي المجموعة تطوير الأرض لتأجيرها أو إشغالها في المستقبل، يتم تصنيف كل من الأرض وتكاليف الإنشاءات كأعمال قيد التنفيذ.

● مخزون عقارات

عندما تنوي المجموعة بيع الأرض في سياق الأعمال المعتاد، يتم تصنيف الأرض كمخزون عقارات.

● عقارات استثمارية

عندما تنوي المجموعة تحقيق إيرادات تأجير من الأرض أو الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها الرأسمالية، أو إذا لم تحدد المجموعة نيتها بشأن استخدام الأرض، يتم تصنيف الأرض كعقار استثماري.

● عقارات محتفظ بها لغرض البيع

تتألف العقارات المحتفظ بها لغرض البيع من العقارات التي قامت الإدارة بتحديد مشتريها والتزمت بخطة لبيعها خلال سنة واحدة.

الاعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

تحدد إدارة المجموعة الاعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير اخذاً في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو عوامل التلف والتآكل المادي. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والاعمار الإنتاجية سنوياً، مع تعديل رسوم الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الاعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

التزامات عقود التأجير التشغيلي- المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير عقارات تجارية ضمن محفظة العقارات الاستثمارية لديها. حددت المجموعة، استناداً إلى تقييم بنود وشروط الترتيبات، أنها تحتفظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية هذه العقارات ولذلك تتم المحاسبة عن هذه العقود كعقود تأجير تشغيلي، بما يتطلب أحكاماً جوهرية.

انخفاض قيمة المدينين التجاريين

يتم إجراء تقدير للمبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. إن المبالغ الجوهرية بصورة فردية يتم تقييمها على أساس فرادي وبالنسبة للمبالغ الجوهرية بصورة فردية ولكن مر موعدها استحقاقها فيتم تقييمها على أساس مجمع ويتم احتساب مخصص لها تبعاً لطول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية. كما أن أي فرق بين المبالغ الفعلية التي يتم تحصيلها في فترات مستقبلية والمبالغ المتوقعة فيتم تحقيقه في بيان الدخل المجمع.

مخصص بنود مخزون بطئ الحركة

إن تحديد امكانية التسويق للمخزون والعوامل التي تحدد انخفاض قيمة المخزون تتضمن أحكاماً جوهرية.

2.6 الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

تصنيف الاستثمارات

يتم اتخاذ أحكام عند تصنيف الأدوات المالية استنادا الى نية الإدارة عند الحيابة لتحديد ما إذا كان سيتم تصنيفها ضمن الموجودات المالية المتاحة للبيع أو الموجودات المالية المحتفظ بها حتى الاستحقاق أو الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. عند اتخاذ هذه الأحكام، تأخذ المجموعة في اعتبارها الغرض الأساسي من حيابة الموجودات المالية وكيف تنوي ادارتها واعداد تقارير الاداء الخاصة بها.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع

تتعامل المجموعة مع الاستثمارات في الأسهم المتاحة للبيع كاستثمارات انخفضت قيمتها في حالة وجود انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة لها بأقل من تكلفتها، أو في حالة وجود دليل موضوعي على انخفاض القيمة. إن تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" يتطلب أحكاما جوهرية.

التقديرية والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرية في نهاية فترة التقارير المالية والتي تنطوي على مخاطر جوهرية قد تؤدي إلى تعديل مادي في القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

مخصص ديون مشكوك في تحصيلها ومخزون

يتطلب تحديد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها والمخزون وضع تقديرية. يتم إنشاء مخصص الديون المشكوك في تحصيلها عندما يوجد دليل موضوعي على أن المجموعة لن تتمكن من تحصيل ديونها. ويتم شطب الديون المدعومة عندما يتم تحصيلها. يتم تخفيض القيمة المدرجة بالدفاتر للبضاعة إلى قيمتها الممكن تحقيقها عندما يتعرض المخزون للتلف أو في حالة تقادمه كلياً أو جزئياً أو في حالة انخفاض الأسعار البيعية له. تتضمن العوامل التي يتم الاستناد إليها في تحديد قيمة المخصص أو تخفيض القيمة تحليل التقادم والتقييم الفني والأحداث اللاحقة. تخضع المخصصات وتخفيض الأرصدة المدينة والبضاعة لموافقة الإدارة.

تقييم العقارات الاستثمارية

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

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

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

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

إن الأساليب والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبينة في الإيضاح 18.

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

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

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

2.6 الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التفديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة (تتمة)

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

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل أو وحدة انتاج النقد قيمته الممكن استردادها والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، أيهما أعلى. يتم احتساب القيمة العادلة ناقص التكاليف حتى البيع بناء على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة لأصول مماثلة أو أسعار السوق المعروضة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لبيع الأصل. يتم تقدير القيمة أثناء الاستخدام بناء على نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تستقي التدفقات النقدية من الموازنة للسنوات الخمس المقبلة ولا تشمل أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم بها المجموعة بعد أو استثمارات جوهريّة في المستقبل والتي من شأنها أن تعزز أداء الأصل لوحدة انتاج النقد الخاضعة للاختبار. إن القيمة الممكن استردادها هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم لنموذج التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الواردة المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

3- معلومات المجموعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للمجموعة المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تاريخ التقارير المالية

نسبة الملكية %		اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	تاريخ التقرير المالي
2016	2017			
62.3	62.3	* شركة محاصة مجمع دسمان التجاري (دسمان)	الكويت	31 ديسمبر 2017
		* شركة إتش آر دي إنترناشيونال لتطوير الموارد البشرية - ذ.م.م.	الكويت	31 ديسمبر 2017
80	80	* شركة التكافح الذهبي للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م.	الكويت	31 ديسمبر 2017
99.9	99.9	** ("التكافح")	الكويت	31 ديسمبر 2017
		* الشركة الوطنية العقارية الأردنية (شركة مساهمة خاصة)	الأردن	31 ديسمبر 2017
70.0	70.0	** ("ان آر أي سي الأردن")	الأردن	31 ديسمبر 2017
		* الشركة الكويتية الوطنية العقارية (شركة ذات مسؤولية محدودة)	باكستان	31 ديسمبر 2017
98.0	98.0	** المجموعة الوطنية القابضة (شركة مساهمة لبنانية)	لبنان	31 ديسمبر 2017
99.9	99.9	* الشركة الكويتية لتطوير المشاريع السياحية (شركة مساهمة خاصة)	تونس	31 ديسمبر 2017
99.0	99.0	** الشركة الكويتية الوطنية العقارية (شركة مساهمة مصرية)	مصر	31 ديسمبر 2017
98.0	98.0	* شركة مشاريع الوطنية القابضة - ش.م.ك. (قابضة)	الكويت	31 ديسمبر 2017
99.8	99.8	* الشركة الوطنية للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة خاصة)	الأردن	31 ديسمبر 2017
100.0	100.0	* شركة كريدكو العقارية - المحدودة (كريدكو)	العراق	31 ديسمبر 2017
51.0	51.0	* فريش وورلد الدولية للتجهيزات الغذائية - ش.م.ك.	الكويت	31 ديسمبر 2017
69.9	-	* (مقفلة)	الكويت	31 ديسمبر 2017
99.9	99.9	* شركة مشاريع الشرق الأوسط للتجارة العامة - ذ.م.م.	الكويت	31 ديسمبر 2017
		* شركة الكويت وادي النيل للتنمية العمرانية (كواديكو) (شركة مساهمة مصرية)	مصر	31 ديسمبر 2017
80.0	80.0			

تعمل كافة الشركات التابعة الجوهريّة في الأنشطة العقارية.

* شركات تابعة تحت التصفية.

** تم تسجيل جزء معين من استثمار في شركات تابعة باسم أطراف ذات علاقة للشركة الام الذين اكدوا كتابيا ان المجموعة هي المالك المستفيد لها.

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

معلومات المجموعة (تتمة)

يعرض الجدول التالي ملخص المعلومات المالية لكل شركة من الشركات التابعة التي تتضمن حصص غير مسيطرة جوهرية للمجموعة:

ملخص بيان المركز المالي:

	شركة محاصة		شركة كريكو العقارية - المحفظة		شركة الوطنية العقارية الأردنية		شركة الكويت وادي النيل للتنمية العمرانية (كوادكو) (شركة مساهمة محسوبة)		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
	7,588,880	8,229,540	27,237	41,710	2,037,059	2,205,130	47,129,421	55,150,314	موجودات متداولة
	(1,384,988)	(1,272,390)	(2,290)	(2,329)	(385,487)	(478,825)	(37,056,552)	(39,636,488)	مطلوبات متداولة
	6,203,892	6,957,150	24,947	39,381	1,651,572	1,726,305	10,072,869	15,513,826	اجمالي صافي الموجودات المتداولة
	24,871,000	24,643,000	9,612,646	9,501,142	10,338,048	10,156,610	3,774,359	1,052,564	موجودات غير متداولة
	(18,246)	(41,944)	(803,653)	(799,079)	-	-	-	(2,790,221)	مطلوبات غير متداولة
	24,852,754	24,601,056	8,808,993	8,702,063	10,338,048	10,156,610	3,774,359	(1,737,657)	اجمالي صافي (المطلوبات) الموجودات غير المتداولة
	31,056,646	31,558,206	8,833,940	8,741,444	11,989,620	11,882,915	13,847,228	13,776,169	صافي الموجودات
	11,732,143	11,921,384	4,326,631	4,283,307	3,596,887	3,564,836	2,778,694	2,777,221	الارصدة المترتبة للحصص غير المسيطرة

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

3- معلومات المجموعة (رتمة)

ملخص بيان الدخل الشامل:

	شركة الكويت وادي النيل للتقنية العمرانية (كوادكو) (شركة مساهمة مصرية)		شركة كريبتو العقارية - المحدودة		شركة محاسبة مجمع سمان التجاري	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
الإيرادات	32,667,624	20,154,945	69,816	10,520	1,333,794	1,274,132
(خسارة) ربح السنة	(91,419)	879,432	9,786	(70,109)	1,233,160	1,231,624
اجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة (الخسائر) الإيرادات المتعلقة بالحصص غير المسيطرة	(91,419)	879,432	9,786	(70,109)	1,233,160	1,231,624
	(10,367)	175,886	4,795	(34,353)	465,296	464,697
شركة الكويت وادي النيل للتقنية العمرانية (كوادكو) (شركة مساهمة مصرية)						
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
شركة الكويت الوطنية العقارية الازدينية الشركة الوطنية العقارية الازدينية	410,480	323,030	9,080	(67,592)	249,848	1,317,375
	(272,746)	(924,346)	4,072	(4,056)	(43,351)	(1,286,331)
	-	(232,152)	4,889	72,245	(248,247)	(244,463)
	137,734	(833,468)	18,041	597	(41,750)	(213,419)
	253,583					
	(1,208,439)					
	(7,478,989)	2,843,188				
	(36,736)	(44,857)				
تشغيلية	6,307,286	(2,544,748)				
استثمارية						
تمويلية						

ملخص بيان التدفقات النقدية:

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

4- مصروفات عمومية وإدارية

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
990,510	890,163	صيانة ومرافق
245,659	237,535	تأجير أرض وإيجار مكتب
606,248	530,673	دعاية وتسويق
2,424,590	3,848,544	خدمات مهنية واتعاب قانونية
903,671	704,770	مصروفات أخرى
<u>5,170,678</u>	<u>6,211,685</u>	

5 - صافي خسائر الاستثمار

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
=	726	توزيعات أرباح نقدية من موجودات مالية متاحة للبيع
(250,979)	(152,870)	خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 13)
<u>(250,979)</u>	<u>(152,144)</u>	

6 - إيرادات أخرى

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
117,941	153,705	إيرادات ترويجية
571,123	773,183	إيرادات خدمات وتسجيل
424,162	214,112	إيرادات متنوعة
<u>1,113,226</u>	<u>1,141,000</u>	

7 - الضرائب

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
25,995	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
181,904	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
84,881	-	الزكاة
517,609	178,291	الضرائب على الشركات الخارجية التابعة
<u>810,389</u>	<u>178,291</u>	

8- ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة الخاص بحملة الأسهم العادية من مساهمي الشركة الام على المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب ربحية السهم المخفضة بقسمة ربح السنة الخاص بحملة الأسهم العادية من مساهمي الشركة الام على المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لتحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة الى أسهم عادية.

يعكس الجدول التالي بيانات الأرباح والأسهم المستخدمة لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة:

2016	2017	
16,102,134	10,577,074	الربح الخاص بمساهمي الشركة الام (دينار كويتي)
989,659,182	989,659,182	عدد الاسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل
(52,293,385)	(52,998,107)	ناقص: المتوسط المرجح لعدد اسهم الخزينة
<u>937,365,797</u>	<u>936,661,075</u>	المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية
<u>17.18</u>	<u>11.29</u>	ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الام (فلس)

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

8- ربحية السهم الاساسية والمخففة (تتمة)

2016	2017	
16,102,134	10,577,074	الربح الخاص بمساهمي الشركة الام (دينار كويتي)
-	895,932	يضاف: فوائد على قرض قابل للتحويل (دينار كويتي)
16,102,134	11,473,006	الربح الخاص بمساهمي الشركة الام المعدل بأثر التخفيف (دينار كويتي)
937,365,797	936,661,075	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
-	248,000,000	يضاف: أثر التخفيف من القرض القابل للتحويل
937,365,797	1,184,661,075	المتوسط المرجح المعدل لعدد الأسهم العادية
17.18	9.68	ربحية السهم المخففة الخاصة بمساهمي الشركة الام (فلس)

9- النقد والنقد المعادل

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
9,631,304	3,843,109	نقد في الصندوق ولدى البنوك
32,918	167,131	ودائع بنكية قصيرة الأجل
9,664,222	4,010,240	

10 - مدينون ومدفوعات مقدما

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
1,650,753	2,839,650	إيرادات تأجير مستحقة
7,999,069	13,321,915	أوراق دفع
2,792,735	3,029,112	مدينون آخرون
2,410,437	2,242,775	مصرفات مدفوعة مقدما
227,243	611,310	دفعات مقدما
346,588	750,433	مدينو موظفين
2,120,611	1,424,920	مبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 25)
-	17,420,623	قرض الى طرف ذي علاقة* (إيضاح 25)
17,547,436	41,640,738	
(3,299,591)	(2,111,207)	ناقص: مخصص انخفاض قيمة مدينين تجاريين (أ)
14,247,845	39,529,531	

* يمثل القرض الى نابلس توبكو ليمتد ("نابلس")، طرف ذي علاقة، المبالغ المدفوعة مقدما من قبل شركة تابعة للمجموعة لغرض إنشاء وتطوير مجمع تجاري في دولة الامارات العربية المتحدة ("المشروع"). يحمل هذا المبلغ معدل فائدة ويمكن تحويله الى حصة ملكية في المشروع عند انتهاء اعمال الانشاء وفقا لتحقيق المشروع اهداف تشغيلية معينة (إيضاح 25).

في 31 ديسمبر 2017، انخفضت بالكامل أرصدة مدينة بقيمة اسمية 2,111,207 دينار كويتي (2016: 3,299,591 دينار كويتي) وتم احتساب مخصص لها بالكامل. ليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات على الارصدة المدينة.

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

10 - مدينون ومدفوعات مقدما (تتمة)

(أ) مخصص انخفاض قيمة مدينين تجاريين

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
3,298,634	3,299,591	الرصيد في بداية السنة
-	(1,188,384)	العكس خلال السنة
957	-	تعديلات تحويل عملات اجنبية
<u>3,299,591</u>	<u>2,111,207</u>	الرصيد في نهاية السنة

11- مخزون عقارات

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
25,111,077	15,608,321	الرصيد في بداية السنة
580,503	3,018,931	إضافات
(20,001,317)	(26,426,657)	استيعادات
(7,788,325)	(579,995)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
51,864	17,485	تكاليف اقتراض مرسمة
17,654,519	17,504,646	المحول من عقارات قيد التطوير (إيضاح 16)
<u>15,608,321</u>	<u>9,142,731</u>	الرصيد في نهاية السنة

12 - عقارات محتفظ بها لغرض البيع

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، قامت الشركة الام بالتوقيع على اتفاق لبيع بعض العقارات بمبلغ 10,200,000 دينار كويتي. وبناءا عليه، قامت الإدارة بتصنيف هذه العقارات تحت بند عقارات محتفظ بها لغرض البيع. ويجري حاليا اتخاذ الإجراءات القانونية لنقل ملكية الموجودات.

ان العقارات المحتفظ بها لغرض البيع مرهونة لقروض وسلف (إيضاح 19)

13- موجودات مالية متاحة للبيع

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
1,277,711	1,375,819	أسهم مسعرة (إيضاح 25)
34,007	34,007	أسهم غير مسعرة
<u>1,311,718</u>	<u>1,409,826</u>	

كما في 31 ديسمبر 2017، تم ادراج الاسهم غير المسعرة بمبلغ 34,007 دينار كويتي (2016: 34,007 دينار كويتي) بالتكلفة ناقص انخفاض القيمة - ان وجد نتيجة لطبيعة تدفقاتها النقدية المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها وعدم توافر طرق مناسبة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات المالية بصورة موثوق منها. اجرت الادارة مراجعة للموجودات المالية المتاحة للبيع لغرض تقييم ما إذا قد تعرضت هذه الاستثمارات لانخفاض في القيمة.

بناءً على معلومات محددة، سجلت الادارة خسائر الانخفاض في القيمة بمبلغ 152,870 دينار كويتي (2016: 250,979 دينار كويتي) في بيان الدخل المجمع للسنة فيما يتعلق بالاستثمارات المسعرة المتاحة للبيع. واستنادا إلى أحدث المعلومات المالية، ترى الإدارة عدم وجود خسائر إضافية لانخفاض في القيمة كما في 31 ديسمبر 2017 فيما يتعلق بهذه الاستثمارات.

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

14- استثمار في شركة زميلة

لدى الشركة الأم استثمار في شركة اجيليتي للمخازن العمومية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) بنسبة 23.668% من حقوق الملكية الفعلية (2016: 23.537%). إن الشركة الزميلة هي شركة مساهمة عامة تم تسجيلها في دولة الكويت ومدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية وسوق دبي للأسهم. وتتمثل أنشطتها الرئيسية في تخزين البضائع وإدارة وتأجير المخازن وجميع أنشطة النقل والتوزيع والمناولة والتخليص الجمركي للبضائع.

إن الحركة في القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في شركة زميلة خلال السنة كانت كما يلي:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
189,132,423	192,323,026	الرصيد في بداية السنة
13,899,193	16,215,161	حصة في النتائج
(8,121,658)	(4,060,828)	توزيعات ارباح نقدية مستلمة
(1,604,976)	(1,212,654)	أثر التغير في حقوق ملكية الشركة الزميلة (i)
(981,956)	2,647,853	أثر التغير في الاحتياطات الأخرى للشركة الزميلة (ii)
<u>192,323,026</u>	<u>205,912,558</u>	الرصيد في نهاية السنة

(i) إن اثر التغير في حقوق ملكية الشركة الزميلة كما يلي:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
99,796	37,892	التغيرات في احتياطي التغطية
127,570	107,502	التغير في القيمة العادلة
(1,832,342)	(1,416,391)	تعديلات ترجمة عملات اجنبية
-	58,343	التغيرات في احتياطي أسهم الخزينة
<u>(1,604,976)</u>	<u>(1,212,654)</u>	

(ii) إن اثر التغير في الاحتياطات الأخرى في الشركة الزميلة كما يلي:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
(982,191)	974,172	احتياطات أخرى
235	1,673,681	احتياطي خطة التقاعد
<u>(981,956)</u>	<u>2,647,853</u>	

بلغت القيمة السوقية للاستثمار في شركة زميلة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة 238,830,820 دينار كويتي (2016: 167,847,549 دينار كويتي) 23.668% (2016: 23.537%).

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

14- استثمار في شركة زميلة (تتمة)

يعرض الجدول التالي ملخص المعلومات المالية للشركة الزميلة كما يلي:

ملخص بيان المركز المالي:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
94,305,000	125,690,000	الموجودات
349,261,000	404,799,000	النقد والنقد المعادل
		موجودات متداولة أخرى
443,566,000	530,489,000	مجموع الموجودات المتداولة
1,100,471,000	1,198,451,000	موجودات غير متداولة
1,544,037,000	1,728,940,000	اجمالي الموجودات
		المطلوبات
52,492,000	132,841,000	المطلوبات المالية (باستثناء الدائنين التجاريين)
397,322,000	420,451,000	المطلوبات المالية المتداولة الأخرى (متضمنة الدائنين التجاريين)
449,814,000	553,292,000	اجمالي المطلوبات المتداولة
144,981,000	152,056,000	المطلوبات غير المتداولة
594,795,000	705,348,000	اجمالي المطلوبات
949,242,000	1,023,592,000	صافي الموجودات

ملخص بيان الدخل الشامل:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
1,234,047,000	1,407,033,000	إيرادات
(28,092,000)	(29,844,000)	استهلاك
2,066,000	3,302,000	إيرادات فوائد
(7,922,000)	(11,577,000)	مصرفات فوائد
(9,453,000)	(10,652,000)	ضرائب
67,618,000	82,278,000	صافي الربح
(13,569,000)	908,000	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى
54,049,000	83,186,000	اجمالي الإيرادات الشاملة

(أ) تتلخص الإلتزامات المحتملة والقضايا الخاصة بالشركة الزميلة فيما يلي:

1) عقد المورد الرئيسي - تحقيقات الولايات المتحدة

في عام 2007 تسلمت الشركة الزميلة مذكرة استدعاء إدارية، ولاحقاً في شهر مارس 2008 تلقت مذكرة تحقيق من حكومة الولايات المتحدة الأمريكية فيما يتعلق بالتحري عن بعض جوانب عقد المورد الرئيسي المنتهي في شهر ديسمبر 2010. إضافة إلى ذلك، تلقى بعض موظفي الشركة الزميلة مذكرات استدعاء لهيئة المحلفين الكبرى. وقامت الشركة الزميلة بالتعاون في هذا التحري وقدمت العديد من السجلات استجابة لهذا الطلب.

في شهر نوفمبر 2009، تم توجيه اتهام للشركة الزميلة من قبل محكمة فدرالية عليا بالولايات المتحدة الأمريكية حول عدة ادعاءات تتعلق بشبهة الاحتيال. وقد انضمت وزارة العدل الأمريكية إلى المدعين في الدعوى المقامة ضد الشركة الزميلة وذلك بموجب قانون الإدعاءات الخاطئة الأميركي (إجراءات قضية الادعاءات الخاطئة "كيثام"). تطالب وزارة العدل الأمريكية في الدعوى بتعويضات كبيرة نتيجة المخالفات المزعومة.

في شهر مايو 2017، توصلت الشركة الزميلة إلى تسوية شاملة لإجراءات قضية الادعاءات الخاطئة "كيثام" حيث وافقت الشركة فيما يختص بالشق الجزائي من القضية، على الادعاء الجزائي فيما يتعلق بفاتورة واحدة قيمتها 551 دولار أمريكي (167 دينار كويتي). وهذا الادعاء في الشق الجزائي يمثل مخالفة بسيطة ولا يتعلق بالادعاءات الجزائية الأساسية التي وجهت للشركة. وسيطلب ذلك من الشركة الزميلة سداد مبلغ 551 دولار أمريكي دون تحمل أي غرامات جزائية. وفي الشق المدني الموزاي للقضية، وافقت الشركة الزميلة على سداد مبلغ بقيمة 95 مليون دولار أمريكي (28.8 مليون دينار كويتي) نقداً. بالإضافة إلى ذلك، فقد وافقت كل من الشركة الزميلة والحكومة الأميركية على الإبراء المتبادل عن كافة المطالبات التعاقدية القائمة المتصلة بعقد المورد الرئيسي.

14- استثمار في شركة زميلة (تتمة)

1) عقد المورد الرئيسي (تتمة)

وترتب على هذه التسوية الشاملة ورفض كافة المطالبات المتبادلة بين الطرفين تمكن الشركة من الإفراج عن احتياطات تشغيلية دائنة بقيمة 29.5 مليون دينار كويتي. وتضمنت التسوية حلاً لكافة المسائل العالقة مع الحكومة الأمريكية بشأن عقد المورد الرئيسي مع الشركة الزميلة وشركاتها التابعة وموظفيها وأعضاء مجلس إدارتها ومدراءها. وتسمح هذه التسوية للشركة الزميلة باستئناف العمل على تعاقدات جديدة مع الحكومة الأمريكية، حيث أنه طبقاً لبنود التسوية، وافقت الحكومة الأمريكية على حذف اسم الشركة الزميلة وكافة فروعها وشركاتها التابعة من قائمة الشركات الموقوفة على قاعدة بيانات نظام إدارة التعاقد **System of Award Management (SAM)** أو ما عُرف سابقاً بنظام قائمة الجهات المستبعدة **Excluded Parties List System (EPLS)**. وبعد ذلك، وافقت المحكمة على التنازل المتبادل عن الدعوى المدنية وقضت برد مبلغ 551 دولار أميركي وتقييم مبلغ تقدير خاص بقيمة 125 دولار أميركي. ولم تفرض المحكمة أي غرامة.

في أكتوبر 2016، طالبت وكالة الدفاع اللوجيستية الأميركية (**U.S Defense Logistics Agency – DLA**) الشركة الزميلة برد مبلغ 8.4 ملايين دينار كويتي تقريباً إلى الحكومة الأميركية في ادعاء يتعلق بـ "زيادة سعر المياه المعبئة في قوارير". وكانت الحكومة الأميركية قد سددت إلى الشركة الزميلة ثمن المياه المعبئة للقوات المسلحة في أفغانستان عام 2005. وتدعي الوكالة الأميركية بأن الشركة الزميلة لم تستخدم الأسعار الصحيحة للمياه والتي قد اشترتها الشركة الزميلة من شركة سوبريم للخدمات الغذائية والتي سعت المياه بثمن عالي صورياً عند بيعها إلى الشركة الزميلة. هذا ولم تقدم حتى اليوم، الوكالة الأميركية أي دليل بأن الشركة الزميلة مشاركة أو متواطئة مع شركة سوبريم أو كان لديها العلم صراحة أو ضمناً بعش شركة سوبريم عند بيع الأخيرة للمياه إلى الشركة الزميلة. في 1 مارس 2017، أرسلت وكالة الدفاع اللوجيستية الأميركية كتاباً هددت فيه بعمل المقاصة على مبالغ مستحقة بموجب عقود حكومية أميركية أخرى. في 8 مارس 2017، طلبت الشركة الزميلة بإرجاء المقاصة استناداً إلى اختلاف الأطراف التعاقدية. في مايو 2017، وبناءً على التسوية الشاملة الموقعة مع وكالة الدفاع اللوجيستية الأميركية والتي تغطي عدة مطالبات أخرى متبادلة أخرى بين الطرفين كما هو مذكور أعلاه، تم تسوية هذا الادعاء دون مسؤولية على الشركة.

2) وكالة تدقيق عقود الدفاع الأميركية (**DCAA**)

في العام 2009 وفيما يتعلق بعقود رد التكاليف، وجدت وكالة تدقيق عقود الدفاع الأميركية (**DCAA**) أن طلبات رد التكاليف بالنسبة إلى بعض التكاليف المتكبدة من الشركة الزميلة هي غير صحيحة وطلبت رد حوالي 23 مليون دينار كويتي من الشركة الزميلة. عام 2011، استردت الحكومة الأميركية 4.7 مليون دينار كويتي من هذا المبلغ من خلال خصم المبالغ المستحقة من مستحقات عقود الحكومة الأميركية الأخرى على الشركة الزميلة.

في شهر نوفمبر 2010، تقدمت الشركة الزميلة بطعن في القضية لدى محكمة طعون مجلس خدمات الجيش (**ASBCA**). وبتاريخ 10 ديسمبر 2014، حكمت **ASBCA** بعدم الاختصاص الموضوعي في النظر بالطعن المقدم من الشركة الزميلة.

بتاريخ 8 أبريل 2015، تقدمت الشركة الزميلة بطعن على الحكم الصادر عن محكمة طعون مجلس خدمات الجيش أمام محكمة الاستئناف الفدرالية. وكجزء من العقد نفسه، أكدت الشركة الزميلة مطالبته بقيمة 13 مليون دينار كويتي عن تكاليف غير مستردة. تم رفض هذه المطالبة من قبل محكمة طعون مجلس خدمات الجيش وتم ضمها مع المطالبة المذكورة من حكومة الولايات المتحدة بقيمة 23 مليون دينار كويتي. ولا تزال كلا الدعوتين منظورتين حالياً أمام محكمة الاستئناف الفدرالية. تقدمت الشركة الزميلة بشكوى منفصلة أمام محكمة الاستئناف الفدرالية بتاريخ 7 أبريل 2015 على أساس اختصاص قضائي مختلف مطالبة بمبلغ 13 مليون دينار كويتي تم إجراء مقاصة على 4.7 مليون دينار كويتي منها من قبل حكومة الولايات المتحدة كما هو مذكور آنفاً، فضلاً عن طلب الاقرار بعدم صحة المطالبة بمبلغ 23 مليون دينار كويتي من قبل حكومة الولايات المتحدة. بتاريخ 10 مارس 2016 قضت الدائرة الاتحادية بمحكمة الاستئناف بالولايات المتحدة "بإعادة ملف الدعوى للمحكمة الأدنى" هي محكمة طعون مجلس خدمات الجيش (**ASBCA**) لغرض تحديد الطرف الحقيقي المستفيد صاحب المصلحة. وعلى الرغم من أمر الإعادة المذكور، إلا أن الدائرة الفدرالية بمحكمة الاستئناف بالولايات المتحدة احتفظت لنفسها بحق الاختصاص القضائي لنظر الاستئناف. في 14 فبراير 2017، أصدرت محكمة طعون مجلس خدمات الجيش قراراً قضت بموجبه بأن هوية الطرف ذات المصلحة الفعلية لم تؤثر على قرارها السابق برفض ادعاءات الشركة الزميلة بشأن عدم الاختصاص. بعد قرار محكمة طعون مجلس خدمات الجيش في موضوع تحديد هوية الطرف ذو المصلحة الفعلية، تم استكمال إجراءات الاستئناف لدى الدائرة الفدرالية بمحكمة الاستئناف. وقدمت الحكومة مذكرة بدفاعها في 25 أبريل 2017 وأودعت الشركة الزميلة مذكرة رد عليها بتاريخ 9 مايو 2017. وتم عقد جلسة مراجعة شفوية في 6 نوفمبر 2017. وما زالت الدعوى منظورة من قبل الدائرة الفدرالية بمحكمة الاستئناف.

14- استثمار في شركة زميلة (تتمة)

2) وكالة تدقيق عقود الدفاع الأمريكية (DCAA) (تتمة)

في 14 سبتمبر 2016، قامت الشركة الزميلة بتقديم دعوى وقائية بقيمة تقارب 47 مليون دولار أميركي في حال وجود أي خلل تقني في الدعوى المقدمة من الشركة الزميلة في أبريل من العام 2011. وفي 14 نوفمبر 2017، قامت بي دبليو سي بتقديم دعوى وقائية أمام المحكمة الأميركية للمطالبات الفدرالية للطعن على قرار الحكومة الأميركية الضمني برفض مطالبة الشركة الزميلة المقدمة في سبتمبر 2016. وتم وقف النظر في الدعوى حتى صدور قرار الدائرة الفدرالية بمحكمة الاستئناف.

بالرغم من عدم التأكد المحيط لهذه القضايا، فلم يتم تسجيل مخصص من قبل الإدارة في البيانات المالية المجمعة. ولم تتمكن الشركة الزميلة (بعد استشارة مستشار قانوني خارجي) من التعقيب على النتائج المحتملة لهذه القضايا.

3) تسهيل كفالة

صدر قرار عن الإدارة العامة للجمارك بدولة الكويت بتسييل جزء بمبلغ 10,092 ألف دينار كويتي من الكفالة المصرفية المقدمة من شركة جلوبال كليرنج هاوس سيستمز ش.م.ك. (مقفلة) ("الشركة")، وهي شركة تابعة للشركة الزميلة، لصالح الإدارة العامة للجمارك فيما يتعلق بتنفيذ عقد. طبقاً لهذا القرار، قامت الإدارة العامة للجمارك باستدعاء الكفالة أعلاه خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007.

تقدمت شركة جلوبال كليرنج هاوس سيستمز بطعن على القرار أعلاه أمام محكمة أول درجة، وقد أصدرت محكمة أول درجة حكمها لصالح الشركة، وألزمت الإدارة العامة للجمارك بدفع مبلغ 58,927 ألف دينار كويتي كتعويض مقابل عدم الوفاء بالتزاماتها بموجب العقد، ومبلغ 9,138 ألف دينار كويتي لاسترداد الكفالة التي تم تسييلها سابقاً، بالإضافة إلى احتساب فائدة بنسبة 7% سنوياً على هذه المبالغ من تاريخ صدور الحكم النهائي.

قامت شركة جلوبال كليرنج هاوس سيستمز بالاستئناف على هذا الحكم أمام محكمة الاستئناف، طالبة زيادة قيمة التعويض. كما تقدمت الإدارة العامة للجمارك بالطعن رقم 1955 / 2014 إداري 4 أمام محكمة الاستئناف. وأصدرت محكمة الاستئناف في 13 سبتمبر 2016 حكمها بتأييد قرار محكمة أول درجة. قامت كل من الشركة والإدارة العامة للجمارك بالطعن على هذا الحكم أمام محكمة التمييز في دعوى الاستئناف رقم 148، و1487 لسنة 2015. في 15 مارس 2017، أصدرت محكمة التمييز حكمها بإحالة الاستئناف إلى الخبراء وحددت جلسة بتاريخ 19 مارس 2018 لاعداد تقرير الخبراء.

كما قامت شركة جلوبال كليرنج هاوس سيستمز برفع دعوى قضائية ضد الإدارة العامة للجمارك وتقدمت ضمن إحدى مطالباتها بطلب لمحكمة الاستئناف بوقف الإدارة العامة للجمارك من تسييل الكفالات البنكية المتبقية المقدمة من الشركة. وأصدرت محكمة الاستئناف حكمها لصالح الشركة بوقف تسييل الكفالات البنكية التي لا تزال بحوزة الإدارة العامة للجمارك. طعنَت الإدارة العامة للجمارك على قرار محكمة الاستئناف بوقف تسييل الضمانات البنكية وقد رفضت محكمة التمييز هذا الطعن.

بالإضافة إلى ما سبق، يوجد نزاعات قانونية بين شركة جلوبال كليرنج هاوس سيستمز والإدارة العامة للجمارك وقام كلا الطرفين برفع دعاوى قضائية ودعاوى مضادة منظورة حالياً أمام المحاكم. ويرى المستشار القانوني الداخلي للشركة الزميلة أن هذه الأمور لن يكون لها تأثير مادي سلبي على البيانات المالية المجمعة للشركة الزميلة.

4) قضايا شركة كي جي إل

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012، تم رفع دعاوى مدنية على الشركة الزميلة وبعض شركاتها التابعة من قبل شركة رابطة الكويت والخليج للنقل ("كي جي إل") وشركاتها التابعة في ثلاثة دوائر قضائية مختلفة في الولايات المتحدة وذلك بشأن أمور تتعلق بالتشهير والتدخل في عقود شركة كي جي إل مع حكومة الولايات المتحدة من قبل موظف سابق في الشركة الزميلة. قامت الشركة الزميلة برفع دعاوى لرفض الشكاوى كما قامت شركة كي جي إل بتقديم شكاوى معدلة. ونتيجة لذلك، منحت محكمة إحدى الدوائر القضائية للشركة الزميلة إعفاء من الدعوى.

في 21 أغسطس 2015 قدمت الشركة الزميلة طلباً لإجراءات مستعجلة وفي 8 ديسمبر 2015 قررت المحكمة رفض طلب الشركة الأم ورفض طلب كي جي إل بشأن إلزام الشركة الأم بالكشف عن أدلة اعتبرتها الأخيرة أساسية في دعم مطالباتها.

في 28 نوفمبر 2017 أصدرت المحكمة أمراً حددت بموجبه تاريخ التدقيق في الأدلة والمحاكمة. بموجب هذا القرار، يجب الانتهاء من تدقيق الأدلة خطياً في 2 فبراير 2018 والانتهاه من إقرار تدقيق الأدلة في 30 أبريل 2018. من المتوقع أن تبدأ المحاكمة بتاريخ 13 أغسطس 2018.

14- استثمار في شركة زميلة (تتمة)

5) قضية الادعاءات الخاطئة لميلر

في قضية بعنوان (الولايات المتحدة الأميركية الموظف السابق جون ميلر ضد شركة المخازن العمومية ش.م.ك.ع، أجيليني و بي دبليو سي، أقام الموظف السابق لدى الشركة الأم، جون ميلر، دعوى ضد الشركة وفق الإجراءات السرية أمام المحكمة الجزئية الأميركية في المقاطعة المركزية في كاليفورنيا استناداً إلى أحكام قانون الادعاءات الخاطئة الأميركي 31، الجزء 3729 وما يليه وذلك في 3 مايو 2010. وزعم ميلر في دعواه أن الشركة الزميلة خالفت القانون من خلال زيادة قيمة التكاليف غير المباشرة ما أدى إلى زيادة التكلفة على الحكومة الأميركية في 3 عقود. وقد حاول المدعي إعلان الشركة الأم من خلال شركاتها التابعة الأميركية ومقرها في كاليفورنيا. وأصررت الشركة الزميلة على اعتبار محاولات الإعلان غير نافذة. وقررت المحكمة الجزئية الأميركية أن الإعلان تم بشكل صحيح واستأنفت الشركة الزميلة هذا القرار. واعتبرت محكمة الاستئناف أن تحليل المزيد من الوقائع مطلوب للتمكن من تحديد ما إذا كان الإعلان نافذاً أم لا. ولكن المدعي امتنع عن متابعة البحث في أي وقائع وحاول إعلان الشركة الزميلة من خلال إجراءات معاهدة لاهاي. وطلب ميلر مؤخراً إصدار أمر زاعماً أن كافة محاولاته باءت بالفشل وطالباً من المحكمة الأميركية الترخيص باستخدام وسائل إعلانات بديلة. وافقت المحكمة الأميركية على ذلك وقام المدعي بإعلان الشركة الزميلة عن طريق الوسيلة البديلة المحددة.

في 27 سبتمبر 2017، قدم المدعي طلباً للتنازل الاختياري عن القضية دون مسؤولية على الشركة الزميلة. وقد تم قبول الطلب من المحكمة الجزئية الأميركية.

بالإضافة إلى ما تقدم فإن الشركة الزميلة عليها مطالبات ودعاوى قضائية مختلفة. هذا ويرى المستشار القانوني الداخلي للشركة الزميلة بأن هذه الأمور لن يكون لها أي تأثير مادي سلبي على البيانات المالية المجمعة.

ب) في فبراير 2017، قدمت الشركة الزميلة طلب تحكيم ضد حكومة جمهورية العراق استناداً إلى المادة 36 من اتفاقية تسوية منازعات الاستثمار بين الدول ومواطني الدول الأخرى ("اتفاقية الإكسبند") وإلى المادة 10 من الاتفاقية الثنائية بين حكومة الكويت وحكومة العراق بشأن الترويج والحماية المتبادلة للاستثمارات ("الاتفاقية الثنائية لعام 2015"). ويتعلق طلب التحكيم بمجموعة من التصرفات والامتناع عن اتخاذ ما يلزم من جانب حكومة جمهورية العراق بما فيها هيئتها الرقابية التابعة لها وهي هيئة الإعلام والاتصالات، فيما يتعلق بقرار مزعوم صدره من قبل هيئة الإعلام والاتصالات بإبطال موافقتها الكتابية المسبقة الصادرة بشأن استثمار الشركة الزميلة في شركة كورك تيليكوم. وتتعلق مطالبات الشركة الزميلة في طلب التحكيم، من بين أمور أخرى، على إخفاق الحكومة العراقية في معاملة استثمار الشركة الزميلة بقيمة 380 مليون دولار أميركي بشكل عادل ومنصف، وإخفاقها في إخطارها بما يتم اتخاذه من إجراءات وحرمانها من حق الدفاع، وأيضاً المصادرة غير المباشرة للاستثمار بالمخالفة لأحكام الاتفاقية الثنائية لعام 2015. في 24 فبراير 2017، تم قيد طلب التحكيم من الشركة الزميلة رسمياً لدى مركز تسوية منازعات الاستثمار. وتم تشكيل هيئة التحكيم رسمياً في 20 ديسمبر 2017. وهيئة التحكيم تقوم حالياً حالياً بتحديد جدول زمني لباقي إجراءات التحكيم. كما وأنه لا يمكن في الوقت الحالي تقييم الأثر المالي المتوقع حيث ما يزال النزاع قائماً دون حسمه قانوناً وعدم اتضاح الأمور.

15- استثمار في شركات محاصة

لدى الشركة الام استثمار في شركة (Mediterranean Investment Holding.PLC) (MIH) (شركة محاصة) يمثل 50% من حقوق الملكية (2016: 50%) واستثمار في شركة نابلس يمثل 86% من حصة الملكية. تم تأسيس شركة المحاصة في مالطا وتتمثل أنشطتها الرئيسية في الاستثمار وتطوير المشروعات العقارية. تم تأسيس شركة نابلس في دبي وتتمثل أنشطتها الرئيسية في انشاء وتطوير مشروع في دولة الإمارات العربية المتحدة.

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2017	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
21,213,973	22,893,409	الرصيد في بداية السنة
73,683,747	-	الناتج من فقد السيطرة على شركة تابعة *
(21,107)	(1,142,062)	حصة في النتائج
2,686,512	(537,374)	تعديلات ترجمة عملات اجنبية
97,563,125	21,213,973	الرصيد في نهاية السنة

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

15- استثمار في شركات محاصة (تتمة)

* في 21 ديسمبر 2017، قام مساهمو الأقلية في شركة نابلس بالاكتتاب في أسهم إضافية وقدموا قروضاً قابلة للتحويل وضمائنات إلى شركة نابلس، والذي بموجبه فقدت الشركة الام السيطرة على شركة نابلس والتي سبق التعامل معها كشركة تابعة للشركة الام. ولكن اعتباراً من تاريخ فقدان السيطرة، يتم معاملة شركة نابلس كشركة محاصة ويتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية.

فيما يلي ملخص المعلومات المالية لشركات المحاصة:

ملخص بيان المركز المالي:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	نابلس دينار كويتي	MIH دينار كويتي	
				الموجودات:
495,733	5,518,584	3,741,577	1,777,007	النقد والنقد المعادل
892,787	1,259,593	85,492	1,174,101	موجودات متداولة أخرى
1,388,520	6,778,177	3,827,069	2,951,108	مجموع الموجودات المتداولة
87,920,313	224,417,327	125,791,662	98,625,665	موجودات غير متداولة
89,308,833	231,195,504	129,618,731	101,576,773	اجمالي الموجودات
				المطلوبات:
13,864,077	3,043,909	2,089,497	954,412	المطلوبات المالية (باستثناء الدائنين التجاريين)
3,580,678	4,602,349	95,174	4,507,175	المطلوبات المالية المتداولة الأخرى (متضمنة الدائنين التجاريين)
17,444,755	7,646,258	2,184,671	5,461,587	اجمالي المطلوبات المتداولة
29,436,133	96,413,275	47,589,312	48,823,963	المطلوبات غير المتداولة
46,880,888	104,059,533	49,773,983	54,285,550	اجمالي المطلوبات
42,427,945	127,135,971	79,844,748	47,291,223	صافي الموجودات

ملخص بيان الدخل الشامل:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	نابلس دينار كويتي	MIH دينار كويتي	
1,215,240	2,694,916	184	2,694,732	إيرادات
(829,239)	(2,424,567)	(917,783)	(1,506,784)	مصروفات تشغيلية
359,448	945,386	-	945,386	إيرادات فوائد
(2,158,596)	(2,175,549)	-	(2,175,549)	مصروفات فوائد
(1,413,147)	(959,814)	(917,599)	(42,215)	صافي الخسارة
(2,284,124)	(1,337,465)	(917,599)	(419,866)	اجمالي الخسائر الشاملة

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

16- عقارات قيد التطوير

إن الحركة خلال السنة هي كالتالي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
129,435,970	74,994,248	الرصيد في بداية السنة
12,247,194	16,945,331	إضافات
2,041,212	2,288,326	تكاليف الاقتراض المرسمة
(17,654,519)	(17,504,646)	المحول الى مخزون العقارات (إيضاح 11)
(51,075,609)	3,977	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
<u>74,994,248</u>	<u>76,727,236</u>	الرصيد في نهاية السنة

تستخدم الشركة الأم أموال الاقتراض لتمويل الانشاءات. بلغت تكاليف الاقتراض المرسمة 2,288,326 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (2016: 2,401,212 دينار كويتي). يتراوح المعدل المستخدم لتحديد مبلغ تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسمة من نسبة 4.75% إلى نسبة 5.75% (2016: 4.75% - 5.25%) سنوياً، والتي تمثل معدل الفائدة الفعلية للقروض.

17- ممتلكات ومعدات

مباني وأثاث وبيكورات ومعدات مكتبية وسيارات	تحسينات على عقارات مستأجرة	التكلفة
الإجمالي دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
13,547,654	4,707,263	8,840,391
130,052	130,052	-
(3,780)	(3,780)	-
(22,207)	(22,207)	-
(1,613,298)	(1,613,298)	-
<u>12,038,421</u>	<u>3,198,030</u>	<u>8,840,391</u>
5,811,050	4,139,205	1,671,845
126,271	117,776	8,495
(16,049)	(16,049)	-
(1,517,705)	(1,517,705)	-
<u>4,403,567</u>	<u>2,723,227</u>	<u>1,680,340</u>
(6,675,297)	(56,834)	(6,618,463)
<u>959,557</u>	<u>417,969</u>	<u>541,588</u>

في 1 يناير 2017

إضافات
استبعاد
تعديلات ترجمة عملات أجنبية
النتائج من فقد السيطرة على شركة تابعة

في 31 ديسمبر 2017

الاستهلاك:
في 1 يناير 2017
المحمل للسنة
تعديلات ترجمة عملات أجنبية
النتائج من فقد السيطرة على شركة تابعة

في 31 ديسمبر 2017

مخصص متعلق بالغاء عقد ادارة منطقة التجارة الحرة الكويتية

صافي القيمة المدرجة بالدفاتر
في 31 ديسمبر 2017

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

17- ممتلكات ومعدات (تتمة)

التكلفة	تأمينات على عقارات مستأجرة	مباني وأثاث وديكورات ومعدات مكتبية وسيارات	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
في 1 يناير 2016	8,836,376	4,906,586	13,742,962
إضافات	4,015	117,434	121,449
مستبعدات	-	(43,783)	(43,783)
تعديلات ترجمة عملات أجنبية	-	(272,974)	(272,974)
في 31 ديسمبر 2016	8,840,391	4,707,263	13,547,654
الاستهلاك:			
في 1 يناير 2016	1,656,597	4,245,277	5,901,874
المحمل للسنة	15,248	133,181	148,429
متعلق بالمستبعدات	-	(42,467)	(42,467)
تعديلات ترجمة عملات أجنبية	-	(196,786)	(196,786)
في 31 ديسمبر 2016	1,671,845	4,139,205	5,811,050
مخصص متعلق بالغاء عقد ادارة منطقة التجارة الحرة الكويتية	(6,618,463)	(56,834)	(6,675,297)
صافي القيمة المدرجة بالدفاتر			
في 31 ديسمبر 2016	550,083	511,224	1,061,307

18- عقارات استثمارية

تتألف العقارات الاستثمارية بصورة رئيسية مما يلي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
187,066,588	52,351,787	عقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة
10,650,375	10,539,130	عقارات استثمارية قيد الانشاء
197,716,963	62,890,917	

إن الحركة في العقارات الاستثمارية خلال السنة كانت كما يلي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
179,765,279	197,716,963	الرصيد في بداية السنة
6,795,257	7,809,861	إضافات
-	(10,200,000)	المحول الى عقارات محتفظ بها لغرض البيع (إيضاح 12)
2,600,027	2,914,792	تكلفة الاقتراض المرسمة
7,327,223	(6,020,177)	التغير في القيمة العادلة
1,229,177	285,275	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
-	(129,615,797)	النتائج عن فقد السيطرة على شركة تابعة
197,716,963	62,890,917	الرصيد في نهاية السنة

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة بناءً على التقييمات التي تم الحصول عليها من اثنين من المقيمين المستقلين الخبراء في القطاع ومتخصصين في تقييم هذه النوعية من العقارات الاستثمارية. استخدم خبراء التقييم مجموعة من التوجهات التي تعتمد على نوعية العقار وموقعه. لأغراض التقييم، قامت الشركة الأم باختيار أقل التقييمين وفقاً لمتطلبات هيئة سوق المال.

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

18- عقارات استثمارية (تتمة)

تستخدم الشركة الأم أموال الاقتراض لتمويل الانشاءات. بلغت تكاليف الاقتراض المرسمة 2,914,792 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (2016: 2,600,027 دينار كويتي). يتراوح المعدل المستخدم لتحديد مبلغ تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسمة من نسبة 4.75% إلى نسبة 5.75% (2016: 4.75% - 5.25%) سنوياً، والتي تمثل معدل الفائدة الفعلية للقروض.

تعتبر جميع العقارات الاستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة ضمن المستوى الثاني والثالث في الجدول الهرمي للقيمة العادلة ولم يتم إجراء أي تحويل بين مستويات القيمة العادلة خلال السنة.

تم تحديد القيمة العادلة لبعض العقارات الاستثمارية بتطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة كما وقد تم تقييمها من قبل مقيمين مستقلين. وقد أظهرت تقاريرهم زيادة بالقيمة العادلة قدرها 3,264,633 دينار كويتي (2016: 7,098,895 دينار كويتي). ولكن قامت المجموعة باعتماد القيمة العادلة التي تم احتسابها وفقاً لطريقة خصم التدفقات النقدية حيث إن تلك العقارات هي عقود انتفاع على أساس عقود بناء - تشغيل - تحويل (BOT) مع وزارة المالية الكويتية.

كما في 31 ديسمبر 2017، كان لدى المجموعة عقارات استثمارية تحت الانشاء. ولذلك، فإن هذه العقارات الاستثمارية مدرجة بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة حيث لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها وذلك بسبب الطبيعة الفريدة لهذه العقارات الاستثمارية وذلك لعدم توافر معاملات على عقارات مماثلة لها في السوق.

19- قروض وسلف

إن القروض والسلف هي كالتالي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
21,873,825	24,777,047	الجزء المتداول
139,907,969	155,015,052	الجزء غير المتداول
161,781,794	179,792,099	اجمالي القروض والسلف

إن الفوائد على القروض والسلف هي كما يلي:

2016	2017	
4.75% - 5.25%	4.75% - 5.2575%	متوسط أسعار الفائدة السنوية للتسهيلات بالدينار الكويتي
6.2% - 7.0%		متوسط أسعار الفائدة السنوية للتسهيلات بالدولار الأمريكي
		تم الحصول على القروض والسلف من بنوك محلية وأجنبية.

إن بعض التسهيلات البنكية مكفولة بضمانات على النحو التالي:

- (أ) 99.6% (2016: 99.6%) من حصة ملكية المجموعة في أسهم شركة زميلة.
- (ب) 87.7% (2016: 87.7%) من إجمالي الموجودات المالية المتاحة للبيع المملوكة للمجموعة (إيضاح 13).
- (ج) 16% (2016: 11%) من إجمالي العقارات الاستثمارية المملوكة للمجموعة (إيضاح 18).
- (د) 100% (2016: لا شيء) من عقارات محتفظ بها لغرض البيع من قبل المجموعة (إيضاح 15).

20- دائنون ومصروفات مستحقة

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
43,605,626	38,224,174	إيرادات مستلمة مقدماً
7,704,364	2,073,974	أرصدة دائنة لمقاولين وموردين
20,348,106	-	مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 25)
10,000,679	9,173,927	مصروفات مستحقة
29,732,672	21,531,910	أرصدة دائنة لشراء أراضي
12,129,958	8,049,479	أرصدة دائنة أخرى
123,521,405	79,053,464	

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

21- مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,198,128	1,223,184	الرصيد في بداية السنة
106,598	(114,148)	(العكس) المحمل للسنة
(81,542)	(79,286)	المدفوع خلال السنة
1,223,184	1,029,750	الرصيد في نهاية السنة

22- رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به كما في 31 ديسمبر 2017 من 1,500,000,000 سهم (31 ديسمبر 2016: 989,659,182 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم ويتكون رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل من 989,659,182 سهم (2016: 989,659,182 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم.

في 22 يونيو 2017، وافق المساهمون في الجمعية العمومية غير العادية للشركة الأم على زيادة رأس المال المصرح به من 98,965,918 دينار كويتي إلى 150,000,000 دينار كويتي. تم تسجيل الزيادة في رأس المال المصرح به في السجل التجاري للشركة الأم بتاريخ 26 سبتمبر 2017.

في 19 يونيو 2016، وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للشركة الأم على زيادة رأس المال المصرح به من 94,253,255 دينار كويتي إلى 98,965,918 دينار كويتي من خلال إصدار أسهم منحة بنسبة 5% من رأس المال الشركة الأم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم. وقد تم تسجيل زيادة رأس المال المصرح به في السجل التجاري للشركة الأم بتاريخ 11 يوليو 2016.

23- أسهم خزينة

2016	2017	
52,337,312	53,057,312	عدد أسهم الخزينة
5.29	5.36	نسبة الأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل (%)
5,443,080	6,526,049	القيمة السوقية (دينار كويتي)

إن رصيد احتياطي أسهم الخزينة غير قابل للتوزيع.

24- الاحتياطي الاجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع سنوياً نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى الاحتياطي الاجباري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا الاقتطاع إذا زاد رصيد الاحتياطي عن نسبة 50% من رأس المال المصدر.

لا 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 الاحتياطيات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصصة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر.

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

25- أرصدة ومعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين، وأعضاء مجلس الإدارة، والشركات الزميلة، وموظفي الإدارة العليا والأطراف الذين يرتبطون بهم. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. تتمثل المعاملات والأرصدة الجوهرية لدى الأطراف ذات علاقة فيما يلي:

2016	2017	شركة زميلة / شركات محاصة	المساهمون الرئيسيون	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,120,611	18,845,543	18,845,543	-	بيان المركز المالي المجموع:
1,277,711	1,375,819	1,375,819	-	مدينون ومدفوعات مقدما *
20,348,106	-	-	-	موجودات مالية متاحة للبيع
-	31,000,000	31,000,000	-	دائنون ومصرفوات مستحقة
				قروض وسلف

بيان الدخل المجموع:

460,591	460,591	-	460,591	إيرادات تأجير
177,867	182,910	-	182,910	مصرفوات عمومية وإدارية
-	895,932	895,932	-	تكاليف تمويل

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والموظفين الآخرين بالإدارة العليا خلال الفترة كانت كما يلي:

2016	2017		
دينار كويتي	دينار كويتي		
845,333	722,238		مزايا قصيرة الأجل
40,776	39,981		مكافأة نهاية الخدمة
96,000	85,000		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>982,109</u>	<u>847,219</u>		

* يتضمن المدينون والمدفوعات مقدماً قرض إلى شركة نابلس قابل للتحويل وفقاً لاختيار المقرض. يحمل هذا المبلغ معدل فائدة ويمكن تحويله إلى حقوق ملكية في المشروع عند انتهاء أعمال الإنشاء وفقاً لتحقيق المشروع أهداف تشغيلية معينة (إيضاح 10).

نيابة عن طرف ذي علاقة، أصدرت الشركة الأم كفالة تضامنية بمبلغ 15,000,000 دينار كويتي (2016): لا شيء دينار كويتي) تجاه تسهيل قرض قصير الأجل تم الحصول عليه من قبل الطرف ذي علاقة. وفي حالة عجز الطرف ذي علاقة عن سداد الدين قصير الأجل إما من بيع الموجودات أو عن طريق أي سبل أخرى، ستضطر الشركة الأم إلى شراء موجودات الطرف ذي علاقة بسعر أقل من سعر السوق العادل لتلك الموجودات (إيضاح 28).

اقترح مجلس الإدارة دفع مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 بمبلغ 85,000 دينار كويتي (2016): 96,000 دينار كويتي) ويخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

26 - تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يعرض الجدول التالي قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. تم تحديد استحقاقات الموجودات والمطلوبات وفقاً للمواعيد المتوقعة لاستردادها أو تسويتها. إن قائمة استحقاق الموجودات المالية المتاحة للبيع والاستثمار في شركة زيمية يقدم على تقدير الإدارة لسبولة تلك الموجودات المالية.

إن قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر هي كالتالي:

	2016			2017		
	الإجمالي دينار كويتي	أكثر من سنة دينار كويتي	حتى سنة واحدة دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	أكثر من سنة دينار كويتي	حتى سنة واحدة دينار كويتي
	9,664,222	-	9,664,222	4,010,240	-	4,010,240
	14,247,845	5,984,930	8,262,915	39,529,531	26,061,297	13,468,234
	15,608,321	-	15,608,321	9,142,731	-	9,142,731
	-	-	-	10,200,000	-	10,200,000
	1,311,718	34,007	1,277,711	1,409,826	34,007	1,375,819
	192,323,026	192,323,026	-	205,912,558	205,912,558	-
	21,213,973	21,213,973	-	97,563,125	97,563,125	-
	74,994,248	40,860,638	34,133,610	76,727,236	40,510,405	36,216,831
	1,061,307	1,061,307	-	959,557	959,557	-
	197,716,963	197,716,963	-	62,890,917	62,890,917	-
	528,141,623	459,194,844	68,946,779	508,345,721	433,931,866	74,413,855
	المطلوبات					
	161,781,794	139,907,969	21,873,825	179,792,099	155,015,052	24,777,047
	123,521,405	87,969,781	35,551,624	79,053,464	59,814,766	19,238,698
	1,223,184	1,223,184	-	1,029,750	1,029,750	-
	المطلوبات					
	286,526,383	229,100,934	57,425,449	259,875,313	215,859,568	44,015,745

الإجمالي المطلوبات

المطلوبات
قروض وسلف
دائون ومصروفات مستحقة
مخصص مكافأة نهاية الخدمة

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع وشركائها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

27 - معلومات القطاعات

- قامت إدارة المجموعة بتجميع خدمات المجموعة في قطاعات الاعمال الآتية:
- العقارات والعمليات الأخرى: يتضمن هذا القطاع التطوير والتأجير والمساكنة والمساكنة المتاحة للبيع.
 - الاستثمار: يتضمن هذا القطاع الاستثمار في شركة زميلة وشركات محاصة والموجودات المالية المتاحة للبيع.

لا توجد عمليات بين قطاعات المجموعة. إن تفاصيل القطاعات السابق ذكرها هي كما يلي:

	2016			2017		
	الإجمالي دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	عقارات وأخرى دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	عقارات وأخرى دينار كويتي
	55,135,452	12,757,131	42,378,321	49,852,572	16,194,054	33,658,518
	(29,709,372)	-	(29,709,372)	(38,128,282)	-	(38,128,282)
	(148,429)	-	(148,429)	(126,271)	-	(126,271)
	(5,420,804)	-	(5,420,804)	2,237,846	-	2,237,846
	(250,979)	(250,979)	-	(152,144)	(152,144)	-
	19,605,868	12,506,152	7,099,716	13,683,721	16,041,910	(2,358,189)
	(1,860,911)	-	-	(2,418,431)	-	-
	(1,086,140)	-	-	(206,757)	-	-
	16,658,817	-	-	11,058,533	-	-
	528,141,623	214,848,717	313,292,906	508,345,721	304,885,509	203,460,212
	286,526,383	20,348,106	266,178,277	259,875,313	-	259,875,313

ربح السنة

مصروفات غير موزعة

صافي الفائدة

ربح القطاع

صافي الاستثمار

عكس (مخصص) دعوة قضائية وأخرى

صافي خسائر استثمار

استهلاك ممتلكات ومعدات

مصروفات القطاع

إيرادات القطاع

مصرفات القطاع

مصرفات القطاع

إيرادات القطاع

مصروفات القطاع

إيرادات القطاع

مصروفات القطاع

إيرادات القطاع

مصروفات القطاع

إيرادات القطاع

مصروفات القطاع

إيرادات القطاع

مصروفات القطاع

إيرادات القطاع

مصروفات القطاع

إيرادات القطاع

مصروفات القطاع

إيرادات القطاع

مصروفات القطاع

28 - مطلوبات محتملة والتزامات رأسمالية

- (أ) كما في 31 ديسمبر 2017، يوجد لدى إدارة المجموعة التزامات رأسمالية بمبلغ 7,055,184 دينار كويتي (2016: 11,437,758 دينار كويتي).
- (ب) في 31 ديسمبر 2017، يوجد لدى الشركة الأم التزامات بمبلغ 56,400 دينار كويتي (2016: 84,600 دينار كويتي) بموجب عقد تأجير تشغيلي غير قابل للإلغاء وبصورة رئيسية لأرض مستأجرة من حكومة الكويت لمشروع الواجهة البحرية للفترة من 2016 إلى 2019.
- (ج) بالنسبة لالتزامات عقود التأجير التشغيلي، ينبغي على الشركة الأم تقديم ضمان بنكي بنسبة 0.5% (2016: 0.5%) من إجمالي قيمة المشروع الرأسمالي محل الاهتمام لغرض تقديم خدمات الصيانة من قبل المؤجر النهائي.
- (د) في 31 ديسمبر 2017، تسجل الشركة التزاماً محتملاً بمبلغ 2,297,192 دينار كويتي (2016: 4,360,430 دينار كويتي) فيما يتعلق بالضمانات المقدمة.
- (هـ) نيابة عن طرف ذي علاقة، أصدرت الشركة الأم كفالة تضامنية بمبلغ 15,000,000 دينار كويتي (2016: لا شيء دينار كويتي) تجاه تسهيل قرض قصير الأجل تم الحصول عليه من قبل الطرف ذي علاقة. وفي حالة عجز الطرف ذي علاقة عن سداد الدين قصير الأجل إما من بيع الموجودات أو عن طريق أي سبل أخرى، ستضطر الشركة الأم إلى شراء موجودات الطرف ذي علاقة بسعر أقل من سعر السوق العادل لتلك الموجودات (إيضاح 25).

29 - دعاوى قضائية

فيما يلي الدعاوى القضائية الرئيسية للشركة الأم:

1. أصدرت وزارة المالية قراراً بإنهاء العقود المتعلقة ببعض العقارات التي تم إنشاؤها على أرض مستأجرة من حكومة دولة الكويت عند انتهاء مدة 25 سنة. وقد استأنفت الشركة الأم ضد هذا القرار.
- بالنسبة لأحد العقارات، أصدرت محكمة الاستئناف حكماً لصالح وزارة المالية مع الإلزام بتعويض بمبلغ 11,711,060 دينار كويتي. وقد استأنفت الشركة الأم مجدداً ضد هذا الحكم أمام محكمة التمييز ويجري حالياً النظر في هذه الدعوى القضائية. بالنسبة للعقار الآخر، أصدرت محكمة الاستئناف حكماً لصالح وزارة المالية مع الإلزام بتعويض بمبلغ 6,597,527 دينار كويتي. وقد استأنفت الشركة الأم مجدداً ضد هذا الحكم أمام محكمة التمييز ويجري النظر في الدعوى القضائية حتى تاريخه. وقامت الشركة الأم برفع دعوى قضائية ضد وزارة المالية للمطالبة بتعويض عن هذه العقارات. وما زالت الإجراءات القانونية المتعلقة بالدعاوى الأساسية قيد التنفيذ.
2. قام أحد المستثمرين بمنطقة التجارة الحرة بالكويت برفع دعوى تحكيم ضد الشركة الأم نتيجة ما لحق به من أضرار وما فاتته من ربح على حد زعمها. صدر حكم التحكيم ضد الشركة الأم واستحقاق المستثمر لتعويض قدره 6,021,803 دينار كويتي. وقامت الشركة الأم بالاستئناف على هذا الحكم لدى محكمة أول درجة وتم رفض الاستئناف. كما قامت الشركة الأم بالاستئناف على هذا الحكم لدى محكمة الاستئناف وصدر الحكم لصالح الشركة الأم بتاريخ 21 مايو 2017. وتم رد الدعوى إلى محكمة أول درجة والتي حددت بدورها جلسة بتاريخ 4 أبريل 2018.
3. قامت وزارة التجارة والصناعة بإلغاء عقد الإدارة لمنطقة التجارة الحرة بالكويت. وقد قامت الشركة الأم برفع دعوى قضائية للطعن على قرار وزارة التجارة والصناعة. وسجلت الشركة الأم مخصص بمبلغ 13,360,424 دينار كويتي مقابل فقد السيطرة على الموجودات بمنطقة التجارة الحرة بالكويت. وقد أصدرت محكمة التمييز حكماً لصالح وزارة التجارة والصناعة في 22 مارس 2016، وبهذا ينتهي النظر في القضية القانونية. ليس هناك حاجة لاحتساب مخصص إضافي حيث سجلت الشركة الأم سابقاً مخصص بالكامل مقابل موجودات منطقة التجارة الحرة بالكويت في السنوات السابقة.
4. قامت الشركة الأم برفع دعوى قضائية ضد مؤسسة الموانئ الكويتية وإحدى شركات النقلات للمطالبة بقيمة الإيجارات المستحقة عن استغلالهما لبعض القسائم في منطقة التجارة الحرة بالكويت، حيث قضت محكمة الاستئناف بتأييد إلزام مؤسسة الموانئ الكويتية وشركة النقلات متضامنين بدفع مبلغ 6,956,416 دينار كويتي للشركة الأم. وقد قامت الشركة الأم بإستلام المبلغ المنصوص عليه في حكم محكمة الاستئناف بتاريخ 11 أكتوبر 2011. وقامت مؤسسة الموانئ الكويتية وشركة النقلات بالطعن مجدداً على هذا الحكم بمحكمة التمييز والذي لا يزال منظوراً أمام القضاء بانتظار الحكم النهائي. ولم يتم عكس المخصصات المحتسبة سابقاً من قبل الشركة الأم وذلك من باب الحيطة والحذر لحين صدور الحكم النهائي.

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

29 - دعاوى قضائية (تتمة)

كما قامت الشركة الأم برفع دعوى ضد مؤسسة الموانئ الكويتية للتعويض عن قيمة إستغلال مواقع أخرى بمنطقة التجارة الحرة، والتي قامت المحكمة بإحالتها إلى إدارة الخبراء ولا تزال قيد النظر فيها حتى تاريخه.

تم احتساب المخصصات مقابل تلك الدعاوى القضائية التي يرجح عدم حسمها لصالح الشركة الأم بناء على رأي المستشار القانوني الخارجي.

إضافة إلى ما تقدم، تم رفع دعاوى قانونية أخرى ضد الشركة الأم في سياق العمل المعتاد، ويرى المستشار القانوني الخارجي للشركة الأم أن هذه الأمور لن يكون لها تأثير مادي عكسي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

30- التغيرات في المطلوبات الناتجة عن أنشطة التمويل

التدفقات		التدفقات النقدية الواردة		التدفقات النقدية الواردة	
31 ديسمبر 2017	أخرى	1 يناير 2017	1 يناير 2016	أخرى	1 يناير 2016
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
179,792,099	(633,347)	18,643,652	161,781,794		
قروض وسلف					
التدفقات النقدية الواردة		التدفقات النقدية الواردة		التدفقات النقدية الواردة	
31 ديسمبر 2016	أخرى	1 يناير 2016	1 يناير 2016	أخرى	1 يناير 2016
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
161,781,794		(3,096,405)	164,878,199		
قروض وسلف					

31- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

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 لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به داخل المجموعة. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. وتضم مخاطر السوق مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. كما تتعرض المجموعة للمخاطر التشغيلية. لا تشمل عملية مراقبة المخاطر المستقلة مخاطر الأعمال مثل التغيرات في البيئة والتكنولوجيا وقطاع الأعمال. يتم مراقبة هذه التغيرات من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي الخاصة بالمجموعة.

إن إدارة المجموعة هي المسؤولة بالكامل عن منهج إدارة المخاطر الشامل والموافقة على استراتيجيات ومبادئ المخاطر.

تستخدم المجموعة في سياق الأعمال العادي الأدوات المالية الرئيسية مثل النقد والنقد المعادل والاستثمارات والمدنيين والدائنين والتسهيلات البنكية. نتيجة لذلك، هي تتعرض للمخاطر المبينة أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً أدوات مالية مشتقة لإدارة تعرضها لهذه المخاطر.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزامه مسبباً خسائر مالية للطرف الآخر. تدير المجموعة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود للأطراف المقابلة من الأفراد ومراقبة الانكشافات الائتمانية والتقييم المستمر للجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة، بما يؤدي إلى عدم تعرض المجموعة للديون المعدومة بصورة جوهرية.

تتعامل المجموعة فقط مع الأطراف الأخرى المعروفين ذوي الجدارة الائتمانية. إضافة إلى ذلك، تتم مراقبة الأرصد المدينة بصورة مستمرة. وبالنسبة للمعاملات التي لا تتم في دولة وحدة التشغيل ذات الصلة، لا تمنح الشركة أي فترات ائتمانية دون موافقة إدارة المجموعة.

فيما يتعلق بالمخاطر الائتمانية الناتجة من الموجودات المالية الأخرى للمجموعة والتي تتكون من الأرصد لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل، تدير المجموعة هذه المخاطر عن طريق التعامل مع البنوك حسنة السمعة فقط والحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن تعثر الطرف المقابل يعادل القيمة المدرجة بالدفاتر لهذه الأدوات.

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

31- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي متطلباتها التمويلية. قد تنشأ مخاطر السيولة من الاضطرابات السوقية أو تدني درجات التصنيف الائتماني مما قد يؤدي إلى نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. وإدارة هذه المخاطر، تقوم المجموعة بصورة دورية بتقييم الجدارة المالية للعملاء والتأكد من الاحتفاظ بأرصدة كافية في شكل نقد ونقد معادل أو استثمارات أخرى يسهل تحويلها إلى نقد.

(أ) فيما يلي قائمة استحقاق المطلوبات المالية غير المخصصة:

2017					
المجموع	5-1 سنوات	12-3 شهرا	3-1 أشهر	حتى شهر واحد	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
41,867,506	24,271,323	16,128,560	913,504	554,119	دائنون ومصروفات مستحقة*
180,306,021	163,247,714	14,441,154	1,747,056	870,097	قروض وسلف
<u>222,173,527</u>	<u>187,519,037</u>	<u>30,569,714</u>	<u>2,660,560</u>	<u>1,424,216</u>	
2016					
المجموع	5-1 سنوات	12-3 شهرا	3-1 أشهر	حتى شهر واحد	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
79,915,779	33,835,679	23,955,189	1,011,585	21,113,326	دائنون ومصروفات مستحقة*
169,540,591	146,650,850	15,045,433	2,722,596	5,121,712	قروض وسلف
<u>249,456,370</u>	<u>180,486,529</u>	<u>39,000,622</u>	<u>3,734,181</u>	<u>26,235,038</u>	

* لا تتضمن المبالغ أعلاه الدفعات مقدماً من العملاء.

كان تحليل المطلوبات المحتملة والالتزامات الرأسمالية على المجموعة استناداً إلى الاستحقاقات التعاقدية المتبقية كما يلي:

2017					
المجموع	5-1 سنوات	12-3 شهرا	3-1 أشهر	حتى شهر واحد	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,297,192	-	2,297,192	-	-	خطابات ضمان
7,055,184	161,191	4,829,648	1,224,742	839,603	الالتزامات رأسمالية
<u>9,352,376</u>	<u>161,191</u>	<u>7,126,840</u>	<u>1,224,742</u>	<u>839,603</u>	
2016					
المجموع	5-1 سنوات	12-3 شهرا	3-1 أشهر	حتى شهر واحد	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,360,430	-	4,360,430	-	-	خطابات ضمان
11,437,758	5,382,072	4,828,492	596,422	630,772	الالتزامات رأسمالية
<u>15,798,188</u>	<u>5,382,072</u>	<u>9,188,922</u>	<u>596,422</u>	<u>630,772</u>	

31- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمه)

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغير في أسعار السوق سواء كانت هذه التغيرات نتيجة عوامل محددة تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على كافة الموجودات المالية المتداولة في السوق.

يتم إدارة مخاطر السوق على أساس توزيعات الأدوات المالية المحددة سابقاً على مختلف فئات الموجودات وتنوع الأدوات المالية من حيث التوزيع الجغرافي وتركز القطاعات والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة في السوق يتعلق في الأساس بالتزامات الديون طويلة الأجل للمجموعة ذات معدلات الفائدة المتغيرة.

تخضع الأدوات المالية لمخاطر التغير في القيمة نتيجة التغيرات في مستوى الفائدة. إن أسعار الفائدة الفعلية والفرق التي يتم فيها إعادة تسعير أو تستحق فيها الموجودات والمطلوبات المالية ذات الفائدة واردة في الإيضاحات ذات الصلة.

يبين الجدول التالي حساسية ربح المجموعة (من خلال تأثير الودائع قصيرة الأجل والقروض ذات المعدلات المتغيرة) للتغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الفائدة مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

2017		الزيادة / (النقص) في أسعار الفائدة	التأثير على ربح السنة دينار كويتي
ودائع بنكية قصيرة الأجل	± 50 نقطة أساسية	1,055,759	5,279
قروض وسلف	± 50 نقطة أساسية	181,338,863	(906,694)
2016		الزيادة / (النقص) في أسعار الفائدة	التأثير على ربح السنة دينار كويتي
ودائع بنكية قصيرة الأجل	± 50 نقطة أساسية	48,800	244
قروض وسلف	± 50 نقطة أساسية	157,418,797	(787,094)

مخاطر العملات الأجنبية

تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية على المعاملات المدرجة بعملة بخلاف الدينار الكويتي. يجوز للمجموعة تقليل تعرضها لمخاطر التقلبات في أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدام الأدوات المالية المشتقة. وتضمن المجموعة بقاء صافي التعرض للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بعملات لا تتقلب بصورة جوهرية مقابل الدينار الكويتي.

في حالة زيادة أو انخفاض سعر صرف الدينار الكويتي مقابل العملات الأجنبية بافتراض التغير بنسبة 5%، سيؤدي ذلك إلى التأثير التالي على بيان الدخل الشامل المجموع:

التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة

2017	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,038,509	1,098,400	جنيه مصري (+5%)
73,604	34,438	يورو (+5%)

مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة الأسهم الفردية. تنتج مخاطر أسعار الأسهم من استثمار المجموعة في الأسهم المصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والمصنفة كمتاحة للبيع.

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير المحتمل بصورة معقولة في مؤشرات الأسهم نتيجة التغير في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات والتي تتعرض المجموعة لمخاطر جوهرية لها في 31 ديسمبر.

31- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)
مخاطر أسعار الأسهم (تتمة)

التأثير على بيان الدخل الشامل المجموع		التغير في أسعار الأسهم	مؤشرات السوق
2016	2017	%	
دينار كويتي	دينار كويتي		
± 69,589	-	± 5%	بورصة الكويت

32- قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الموجودات المالية مثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، والموجودات المالية المتاحة للبيع والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية.

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

- البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي يتم الأخذ بالسوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
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 يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

يعرض الجدول التالي الموجودات والمطلوبات لدى المجموعة التي تم قياسها بالقيمة العادلة في 31 ديسمبر:

المجموع	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	2017
-	-	-	-	موجودات مالية متاحة للبيع* عقارات استثمارية
52,351,787	9,171,131	43,180,656	-	
52,351,787	9,171,131	43,180,656	-	
المجموع	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	2016
1,277,711	-	-	1,277,711	موجودات مالية متاحة للبيع* عقارات استثمارية
187,066,588	14,758,104	172,308,484	-	
188,344,299	14,758,104	172,308,484	1,277,711	

* تتكون الموجودات المالية المتاحة للبيع من استثمار في أسهم محلية مدرجة بمبلغ 1,375,819 دينار كويتي في 31 ديسمبر 2017 والتي تم تعليق التداول فيها في بورصة الكويت بتاريخ 28 مارس 2017 حتى تاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة. لا يتضمن الجدول أعلاه الاستثمار الأساسي نظراً لعدم إمكانية قياس القيمة العادلة لعدم توفر معلومات كافية حول القيمة العادلة للأسهم بواسطة طرق التقييم الأخرى المقبولة عموماً كما في تاريخ البيانات المالية. واستناداً إلى المعلومات المتاحة، ترى الإدارة أنه لا يوجد أي مؤشر على الانخفاض في القيمة.

لم يتم إجراء تحويلات بين المستويين 1 و 2 خلال السنة.

33- إدارة رأس المال

إن أهداف المجموعة عند إدارة الموارد الرأسمالية هي التأكد من قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها لتحقيق العائدات للمساهمين والمزايا لأصحاب المصالح الآخرين والحفاظ على أفضل هيكل لموارد رأس المال لغرض الحد من تكلفة رأس المال.

وللحفاظ على هيكل موارد رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين، أو رد رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات لتخفيض الدين أو سداد القروض أو الحصول على قروض إضافية.

على نحو مماثل لمنهج الشركات الأخرى في قطاع الأعمال، تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال. يحتسب صافي الدين بإجمالي القروض (بما في ذلك القروض "المتداولة وغير المتداولة" كما هو مبين في بيان المركز المالي المجموع) ناقصاً النقد والنقد المعادل. يحتسب إجمالي رأس المال كحقوق ملكية كما هو مبين في بيان المركز المالي المجموع زائداً صافي الدين.

لأغراض إدارة مخاطر رأس المال، يتكون إجمالي موارد رأس المال من البنود التالية:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
161,781,794	179,792,099	قروض وسلف
(9,664,222)	(4,010,240)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
152,117,572	175,781,859	صافي الدين
241,615,240	248,470,408	إجمالي حقوق الملكية
393,732,812	424,252,267	إجمالي حقوق الملكية والدين
38.63%	41.43%	معدل الإقراض