



A'AYAN REAL ESTATE  
شركة أعيان العقارية

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2017

## تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

#### الرأي المتحفظ

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

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

#### أساس الرأي المتحفظ

كما في 31 ديسمبر 2017، تتضمن البيانات المالية المجمعة القيمة المدرجة بالدفاتر والحصة في نتائج استثمار المجموعة في شركة زميلة، وهي شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. ("برج هاجر") بمبلغ 12,224,497 دينار كويتي و319,586 دينار كويتي على التوالي. على الرغم من ذلك، لم تتمكن من تقييم تأثير المطالبة الضريبية المبينة بالإيضاح 10 حول استثمار المجموعة في برج هاجر. وبالتالي، لم تتمكن من تحديد مدى ضرورة إجراء أي تعديلات على هذه المبالغ.

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

#### أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا 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. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدنا وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة"، والتي تتعلق بهذه الأمور. وعليه، اشتمل تدقيقنا على تنفيذ الإجراءات المصممة بما يتيح التعامل مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. ويستند رأي التدقيق المقدم من جانبنا حول البيانات المالية المجمعة المرفقة إلى النتائج التي تم التوصل إليها من إجراءات التدقيق، ومن بينها تلك الإجراءات التي تم تنفيذها للتعامل مع الأمور أدناه.

بالإضافة إلى الأمور المبينة في فقرة أساس الرأي المتحفظ أعلاه، حددنا الأمور التالية كأمر تدقيق رئيسية في تقريرنا:

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

لقد حددنا أمور التدقيق الرئيسية التالية:

(أ) انخفاض قيمة استثمارات في شركات زميلة لدى المجموعة استثمار في شركات زميلة بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 15,547,154 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017. تتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، والتي بموجبها يتم إدراج هذه الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً بما يعكس تغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة ناقصاً أي مخصصات للانخفاض في القيمة.

يعتبر انخفاض قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة جوهرياً لتدقيقنا حيث إن الإدارة تستخدم أحكاماً وتقديرات في تقييم هذه الاستثمارات لغرض تحديد أي انخفاض في قيمتها. وبالتالي، فقد اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من إجراءات التدقيق، قمنا بتقييم ما إذا كانت الإدارة قد قامت بتحديد أي مؤشرات على الانخفاض في قيمة شركاتها المستثمر فيها، بما في ذلك التغيرات الجوهرية العكسية في الظروف الاقتصادية أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو البيئة السياسية بما يؤثر على أعمال الشركات المستثمر فيها، وذلك بالإضافة إلى مراعاة أي تغيرات في الوضع المالي للشركات المستثمر فيها. لقد تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها التحقق من المدخلات الرئيسية التي يستند إليها تقدير القيمة العادلة للمجموعة. كما اطلعنا على حسابات انخفاض القيمة التي تم إجراؤها من قبل الإدارة وتحققنا من مدى معقولية الافتراضات الرئيسية. وقمنا بتقييم افتراضات الإدارة بما في ذلك مقارنة الافتراضات ذات الصلة بالمعايير المتعارف عليها والتنبؤات الاقتصادية بالإضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم تحليل الحساسية الذي تم إجراؤه من قبل الإدارة للتأكد من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إضافة إلى ذلك، قمنا أيضاً بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة باستثمار المجموعة في الشركات الزميلة ضمن الإيضاح 10 حول البيانات المالية المجمعة.

(ب) العقارات الاستثمارية والعقارات للمتاجرة  
تمثل العقارات الاستثمارية والعقارات للمتاجرة معاً جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة (76%) وهي تحمل قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 71,495,215 دينار كويتي وبمبلغ 14,948,017 دينار كويتي على التوالي في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وصافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وصافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات ذات أهمية نظراً لعدم التأكد من التقديرات المرتبطة بهذه التقديرات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وصافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فقد اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

لقد تحققنا من الافتراضات والتقديرات التي اتخذتها إدارة المجموعة ومدى ملائمة بيانات العقارات المؤيدة للتقييمات التي تم إجراؤها من قبل المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتنفيذ إجراءات إضافية للجوانب المقترنة بمخاطر أعلى والتقديرات. وتضمنت هذه الإجراءات، متى كان ذلك مناسباً، مقارنة الأحكام التي تم اتخاذها حول ممارسات السوق الحالية والفاشنة والتحقق من التقييمات على أساس العينات. إضافة إلى ذلك، أخذنا في اعتبارنا موضوعية واستقلال وخبرة مقيمي العقارات الخارجيين. وقمنا أيضاً بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية والعقارات للمتاجرة لدى المجموعة ضمن الإيضاح 9 والإيضاح 7 على التوالي حول البيانات المالية المجمعة.



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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017  
إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي  
للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا  
على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد  
تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

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

كما هو مبين في قسم "أساس الرأي المتحفظ" أعلاه، لم تتمكن من تقييم تأثير المطالبة الضريبية على استثمار المجموعة في برج  
هاجر كما في 31 ديسمبر 2017. وبالتالي، لم تتمكن من تحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى تشمل على أخطاء مادية أم لا  
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 تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

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

- 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.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

• 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 تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

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

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

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخليّة 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 نعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

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

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنها قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رايهاها 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 المجموع.

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

7 مارس 2018  
الكويت



بيان الدخل المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
597,825	7,250,000		<b>الإيرادات</b>
(626,913)	(6,519,512)		بيع عقارات للمتاجرة
			تكلفة بيع عقارات للمتاجرة
(29,088)	730,488		ربح (خسارة) بيع عقارات للمتاجرة
741,047	425,844		إيرادات تمويل عقاري
1,069,361	2,150,113		إيرادات إيجار
160,975	74,590		أتعاب إدارة
(40,000)	-		خسارة بيع عقارات استثمارية
4,571,689	(651,101)	9	خسائر (أرباح) من إعادة تقييم عقارات استثمارية
(6,222)	(7,430)		خسائر محققة من بيع استثمارات متاحة للبيع
1,247,752	315,864	10	حصة في نتائج شركات زميلة
(30,543)	3,357		ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
33,959	68,535		إيرادات أخرى
<u>7,718,930</u>	<u>3,110,260</u>		
			<b>المصروفات</b>
(883,112)	(741,782)		تكاليف تمويل
(1,078,512)	(987,398)		تكاليف موظفين
(713,900)	(531,409)		مصروفات إدارية
(504,896)	(1,500,565)	3	خسائر الانخفاض في القيمة ومخصصات أخرى
-	(1,015,947)		مصروفات تشغيل أخرى
<u>(3,180,420)</u>	<u>(4,777,101)</u>		
4,538,510	(1,666,841)		(الخسارة) الربح قبل مخصص الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(106,026)	-	4	الضريبة
(43,000)	-		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>4,389,484</u>	<u>(1,666,841)</u>		(خسارة) ربح السنة
			الخاص بـ:
2,747,268	(1,892,480)		مساهمي الشركة الأم
1,642,216	225,639		الحصص غير المسيطرة
<u>4,389,484</u>	<u>(1,666,841)</u>		(خسارة) ربح السنة
<u>6.6 فلس</u>	<u>(4.6) فلس</u>	5	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

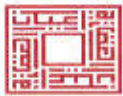
إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 21 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



بيان الدخل الشامل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
4,389,484	(1,666,841)	(خسارة) ربح السنة
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى سوف يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
21,022	14,624	صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع
(5,603)	11	تعديلات تحويل عملات أجنبية
15,419	14,635	إيرادات شاملة أخرى للسنة
4,404,903	(1,652,206)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
2,762,687	(1,877,845)	مساهمي الشركة الأم
1,642,216	225,639	الحصص غير المسيطرة
4,404,903	(1,652,206)	



بيان المركز المالي المجموع  
كما في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
			<b>موجودات غير متداولة</b>
29,075	27,163		ممتلكات ومعدات
1,565,459	869,216	8	استثمارات متاحة للبيع
68,429,317	71,495,215	9	عقارات استثمارية
16,811,330	15,547,154	10	استثمار في شركات زميلة
712,067	452,376	6	مدينو تمويل عقاري
<b>87,547,248</b>	<b>88,391,124</b>		
			<b>موجودات متداولة</b>
1,539,523	1,540,196	18	مبالغ مستحقة من اطراف ذات علاقة
20,729,492	14,948,017	7	عقارات للمتاجرة
6,145,913	628,015	6	مدينو تمويل عقاري
1,690,278	1,982,442	11	مدينون وموجودات أخرى
2,021,889	6,291,465		ارصدة لدى البنوك
<b>32,127,095</b>	<b>25,390,135</b>		
<b>119,674,343</b>	<b>113,781,259</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
41,564,230	41,564,230	14	راس المال
22,742,515	22,742,515		علاوة إصدار اسهم
42,949	42,949		احتياطي اسهم خزينة
5,117,782	5,117,782	15	احتياطي اجباري
3,933,587	3,933,587	15	احتياطي عام
(63,051)	(48,427)		التغيرات المتركمة في القيمة العادلة
3,524,348	(1,069,807)		(خسائر متركمة) / ارباح مرحلة
6,117	6,128		احتياطي تحويل عملات اجنبية
<b>76,868,477</b>	<b>72,288,957</b>		<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الام</b>
19,003,336	19,228,975		الحصص غير المسيطرة
<b>95,871,813</b>	<b>91,517,932</b>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
586,725	530,796		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
8,874,598	8,038,842	12	داننو تورق
<b>9,461,323</b>	<b>8,569,638</b>		
			<b>مطلوبات متداولة</b>
5,252,090	4,429,024	12	داننو تورق
287,890	331,949	18	مبالغ مستحقة إلى اطراف ذات علاقة
8,801,227	8,932,716	13	داننون تجاريون وارصدة داننة أخرى
<b>14,341,207</b>	<b>13,693,689</b>		
<b>23,802,530</b>	<b>22,263,327</b>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<b>119,674,343</b>	<b>113,781,259</b>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

الإبراهيم العوضي  
الرئيس التنفيذي  
2018  
3

منصور حمد المبارك  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 21 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,538,510	(1,666,841)	<b>أنشطة التشغيل</b> (خسارة) ربح السنة قبل مخصص الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة تعديلات لـ: استهلاك
11,794	1,912	خسارة بيع عقارات استثمارية
40,000	-	خسائر (أرباح) من إعادة تقييم عقارات استثمارية
(4,571,689)	651,101	9 حصة في نتائج شركات زميلة
(1,247,752)	(315,864)	10 تكاليف تمويل
883,112	741,782	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
97,183	148,036	عكس خسائر انخفاض قيمة مديني تمويل عقاري
(45,359)	(58,360)	3 مخصص خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
550,255	72,847	3 خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
-	684,678	3 مخصص متعلق بدعوى قضائية
-	801,400	3 خسائر محققة من بيع استثمار متاح للبيع
6,222	7,430	
262,276	1,068,121	<b>التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:</b>
4,535,939	5,835,949	مديني تمويل عقاري
(345,808)	(673)	الحركة في مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
(4,355,509)	5,708,628	عقارات للمتاجرة
2,564,454	(292,164)	مدينون وموجودات أخرى
171,708	44,059	الحركة في مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
(2,005,815)	(669,900)	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
827,245	11,694,020	صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(8,469)	(203,965)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(883,112)	(741,782)	تكاليف تمويل مدفوعة
(64,336)	10,748,273	<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل</b>
(13,908)	-	<b>أنشطة الاستثمار</b>
31,259	18,759	شراء ممتلكات ومعدات
(842,048)	(3,716,999)	9 متحصلات من بيع استثمارات متاحة للبيع
610,000	-	إضافات إلى عقارات استثمارية
1,954,260	1,580,040	10 متحصلات من بيع عقارات استثمارية
1,739,563	(2,118,200)	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
		<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار</b>
(3,848,666)	(1,658,822)	<b>أنشطة التمويل</b>
(2,078,211)	(2,701,675)	14 صافي الحركة في دائني توريق
(5,926,877)	(4,360,497)	توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
(4,251,650)	4,269,576	<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل</b>
6,273,539	2,021,889	صافي الزيادة (النقص) في الأرصدة لدى البنوك
2,021,889	6,291,465	الأرصدة لدى البنوك في 1 يناير
		الأرصدة لدى البنوك في 31 ديسمبر



## شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ج. وشركائها التابعة

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

		الخاصة بمساهمي الشركة الأم									
		خصائير		التغيرات		علاوة		رأس			
		متركة	الربح	المتركة	في القيمة	احتياطي	احتياطي	احتياطي	علاقه	المسئله	
		مراحل	مراحل	في المتاعه	احتياطي	علم	احتياطي	احتياطي	اصدار	اصدار	اصدار
		بيانات	بيانات	بيانات	بيانات	بيانات	بيانات	بيانات	بيانات	بيانات	بيانات
		دينام	دينام	دينام	دينام	دينام	دينام	دينام	دينام	دينام	دينام
المجموع	دينام كويتي	المخصص	غير المسيطره	الاجمالي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	اصدار	اصدار	اصدار
95,871,813	19,003,336	دينام كويتي	دينام كويتي	الفرعي	تحويل عملاء	علم	احتياطي	احتياطي	اصدار	اصدار	اصدار
(1,666,841)	225,639	دينام كويتي	دينام كويتي	(1,892,480)	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	اصدار	اصدار	اصدار
14,635	-	دينام كويتي	دينام كويتي	14,635	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	اصدار	اصدار	اصدار
(1,652,206)	225,639	(1,877,845)	11	(1,892,480)	14,624	-	-	-	-	-	-
(2,701,675)	-	(2,701,675)	-	(2,701,675)	-	-	-	-	-	-	-
91,517,932	19,228,975	72,288,957	6,128	(1,069,807)	(48,427)	3,933,587	5,117,782	42,949	22,742,515	41,564,230	41,564,230
76,184,001	-	76,184,001	11,720	3,432,485	(84,073)	3,644,990	4,829,185	42,949	22,742,515	41,564,230	41,564,230
4,389,484	1,642,216	2,747,268	-	2,747,268	21,022	-	-	-	-	-	-
15,419	-	15,419	(5,603)	-	21,022	-	-	-	-	-	-
4,404,903	1,642,216	2,762,687	(5,603)	2,747,268	21,022	-	-	-	-	-	-
(2,078,211)	-	(2,078,211)	-	(2,078,211)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(577,194)	-	288,597	288,597	-	-	-	-
17,361,120	17,361,120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
95,871,813	19,003,336	76,868,477	6,117	3,524,348	(63,051)	3,933,587	5,117,782	42,949	22,742,515	41,564,230	41,564,230

في 1 يناير 2016  
ربح السنة  
إيرادات شامله اخرى للسنة  
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة  
بيع شركة تابعة  
توزيعات ارباح نقدية  
إصدار اسهم ملحقه  
المحول إلى الاحتياطي  
الحصص غير المسيطره الناتجة  
من تجميع شركة تابعة

في 31 ديسمبر 2016

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 21 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.





## 1 الأنشطة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 7 مارس 2018. إن الجمعية العمومية للمساهمين لها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في الكويت. تتضمن أنشطة المجموعة المتاجرة في العقارات وإدارتها وتمويلها والأنشطة المتعلقة بها. يرد في الإيضاح 2.4 تفاصيل عن الشركات التابعة.

تتم جميع أنشطة المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة، طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

تضطلع المجموعة بالأنشطة الرئيسية التالية:

- التملك والمتاجرة في والتأجير والاستئجار للعقارات داخل الكويت وخارجها
- أعمال الإنشاءات المتعلقة بالعقارات
- المتاجرة في مواد ومستلزمات البناء
- المشاركة في إقامة المصانع والشركات المتعلقة بأنشطة الكويت داخل الكويت وخارجها
- خدمات الصيانة للمباني المملوكة للشركة وللغير.
- تنفيذ كافة الأنشطة العقارية (الشراء والبيع والتملك والتطوير للأراضي وإقامة المشروعات التجارية والسكنية والسياحية من قبل الشركة والغير).
- استغلال فوائض الاستثمار في محافظ مدارة من قبل شركات متخصصة داخل أو خارج الكويت.
- أنشطة التملك والإدارة والتشغيل والاستثمار والاستئجار والتأجير للفنادق والأندية الصحية والمنشآت السياحية والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمتاجر والمشروعات الرياضية
- الحصول على العلامات التجارية المتعلقة بأنشطة الشركة وتأسيس الشركات التابعة داخل وخارج الكويت.
- المساهمة المباشرة في تطوير مشروعات البنية التحتية والسكنية والتجارية والصناعية وإدارتها من خلال نظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT).
- أنشطة البناء والاستثمار في المعامل الهندسية المرتبطة بالاستثمار العقاري

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى")، وهي شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 2973 الصفاة 13030 الكويت.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة

## 2.1 أساس الإعداد

## بيان الالتزام

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

## أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل لقياس الاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

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



## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية

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

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

تتطلب التعديلات من الشركات الإفصاح عن التغيرات في مطلوباتها الناتجة عن أنشطة التمويل بما في ذلك التغيرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية (على سبيل المثال، أرباح أو خسائر تحويل العملات الأجنبية). على الرغم من ذلك، ليس لتطبيق هذا المعيار تأثير جوهري على المركز المالي 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 الموجودات بمبلغ أكبر من قيمتها المدرجة بالدفاتر. قامت المجموعة بتطبيق التعديلات بأثر رجعي. على الرغم من ذلك، ليس لتطبيقها تأثير على المركز والأداء المالي للمجموعة.

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

## 2.3 المعايير الجديدة والمعدلة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الصادرة ولكن لم يسر مفعولها بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعترم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريان مفعولها، متى أمكن ذلك.

**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" الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 "الأدوات المالية: التحقق والقياس" وكافة الإصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يجمع المعيار الدولي للتقارير المالية 9 جميع الجوانب الثلاثة لمشروع المحاسبة عن الأدوات المالية: التصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة التغطية. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التغطية، يجب تطبيق المعيار بأثر رجعي ولكن ليست معلومات المقارنة إلزامية. وبالنسبة لمحاسبة التغطية، تسري المتطلبات بصورة عامة بأثر مستقبلي مع وجود بعض الاستثناءات المحدودة.

تعترم المجموعة تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب ولن تعيد إدراج المعلومات المقارنة. خلال سنة 2017، قامت المجموعة بإجراء تقييم تفصيلي لتأثير كافة الجوانب الثلاثة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يستند هذا التقييم إلى المعلومات المتاحة حالياً وقد يخضع للتغييرات الناتجة من المعلومات المقبولة المؤيدة الإضافية المتاحة للمجموعة في السنة المالية 2018 عند قيام المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9. إضافة إلى ذلك، ستقوم المجموعة بتطبيق التغييرات في تصنيف بعض الأدوات المالية.

**أ) التصنيف والقياس**

تتوقع المجموعة الاستمرار في القياس وفقاً للقيمة العادلة لكافة الموجودات المالية المحتفظ بها حالياً وفقاً للقيمة العادلة. سيتم قياس الأسهم المحتفظ بها حالياً كمتاحة للبيع مع تسجيل الأرباح والخسائر ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى ولن يكون لها تأثير على البيانات المالية المجمعة. وستستمر المجموعة في تطبيق القياس نفسه طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 فيما يتعلق بالتغيرات المترجمة في القيمة العادلة والمتعلقة بتلك الأسهم والتي يتم عرضها حالياً كإيرادات شاملة أخرى مترجمة.

سيتم قياس الاستثمارات في الصناديق المصنفة حالياً كدرجة بالكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9؛ حيث إن هذه الأدوات لا تستوفي متطلبات خصائص التدفقات النقدية التعاقدية؛ أي مدفوعات المبالغ الأساسية والفوائد فحسب؛ مما سيزيد من الثقل في الأرباح أو الخسائر المسجلة.





2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 المعايير الجديدة والمعدلة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (تتمة)

ب) الانخفاض في القيمة

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة تسجيل مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لكافة الاستثمارات والقروض والمدينين إما على مدى فترة 12 شهراً أو على مدى عمر الأداة المالية. سوف تطبق المجموعة منهجاً مبسطاً، كما ستسجل الخسائر المتوقعة على مدار عمر الأداة لكافة الأرصدة المدينة الأخرى التي ترى الإدارة أنه لن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

ج) محاسبة التغطية

لا تتوقع الإدارة أن تؤدي محاسبة التغطية إلى أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 نظراً لأن المجموعة لم تبرم حالياً أي عقود حول أي من هذه الأدوات.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات من عقود مع عملاء

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بتاريخ 28 مايو 2014 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي 18 الإيرادات بالإضافة إلى تفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13 و15 و18 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 31 من تاريخ السريان. يستبعد هذا المعيار الجديد أشكال عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يقدم إطار عمل أكثر قوة لمعالجة قضايا الإيرادات وتحسين درجة المقارنة لممارسات تحقق الإيرادات بين الشركات والقطاعات ونطاقات الاختصاص والأسواق الرأسمالية. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة ولا تتوقع أن ينتج عن تطبيق هذا المعيار أي تأثير جوهري.

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، ولجنة التفسيرات الدائمة 15-عقود التأجير التشغيلي-الحواجز، ولجنة التفسيرات الدائمة 27-تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ التحقق والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن كافة عقود التأجير باستخدام نموذج الموازنة الفردي المتبع لعقود التأجير التمويلي ضمن معيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين اثنين بالنسبة للتحقق للمستأجر - عقود تأجير الموجودات "منخفضة القيمة" (مثل الحواسب الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل). وفي بداية تاريخ عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام بسداد مدفوعات التأجير (أي التزام التأجير) وتسجيل أصل يمثل المرتبط بحق الاستخدام خلال فترة التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الاستخدام). كما يجب على المستأجر تسجيل مصروفات الفوائد على التزام التأجير بصورة مستقلة بالإضافة إلى مصروفات الاستهلاك المتعلقة بالأصل المرتبط بحق الاستخدام.

وتتطلب من المستأجر أيضاً إعادة قياس التزام التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل: التغيير في مدة الإيجار، أو التغيير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتج من المؤشر أو النسبة المستخدمة لتحديد تلك المدفوعات). وبشكل عام، يقوم المستأجر بتسجيل القيمة الناتجة من إعادة قياس التزام التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام.

لم يطرأ تغير 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 المستأجرين والمؤجرين تقديم إفصاحات أكثر تفصيلاً وشمولية من تلك التي يتم تقديمها طبقاً لمعيار 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 أولاً المعيار الدولي للتقارير المالية 15. يجوز للمستأجر أن يختار تطبيق المعيار بطريقة التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل بأثر رجعي. وتتبع الأحكام الانتقالية للمعيار بعض الإعفاءات.

في عام 2018، ستواصل المجموعة تقييم التأثير المحتمل للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 على بياناتها المالية المجمعة.



## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

## أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

يتم تجميع الشركات التابعة بصورة كاملة من تاريخ الحيازة وهو يمثل بداية السيطرة للمجموعة حتى تاريخ توقف تلك السيطرة. تعد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة البيانات المالية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية موحدة. يتم إجراء تعديلات لتوحيد السياسات المحاسبية غير المتماثلة التي قد تظهر. يتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات فيما بين شركات المجموعة وتوزيعات الأرباح بالكامل.

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

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

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

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

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

تتعلق الخسائر ضمن الشركة التابعة بالحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز. يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كعمالة حقوق ملكية.

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



## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## اساس التجميع (تتمة)

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية القانونية %		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2016	2017		
المتاجرة في عقارات	%99	%99	البحرين	مملوكة مباشرة من قبل الشركة الأم
تمويل عقارات	%99.9	%99.9	الكويت	شركة ركاز العقارية ذ.م.م.
المتاجرة في عقارات	%90	%90	السعودية	شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)
عقارات	%66.06	%66.06	الكويت	شركة عين الكويتية العقارية ذ.م.م.
عقارات	%99	%99	الكويت	شركة محاصة يال مول
				شركة هاجر الإقليمية للتجارة العامة ذ.م.م.
				مملوكة بشكل غير مباشر من خلال شركة
				عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)
المتاجرة في عقارات	%99.9	%99.9	الكويت	شركة بوابة أملاك الخليج العقارية ذ.م.م.
المتاجرة في عقارات	%99.9	%99.9	الكويت	شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م.
المتاجرة في عقارات	%99.9	%99.9	الكويت	شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.
المتاجرة في عقارات	%99.9	%99.9	البحرين	شركة عنان العقارية ش.ش.و. (ملكية فردية)
المتاجرة في عقارات	%99.9	%99.9	السعودية	شركة عنان السعودية العقارية ذ.م.م.

تبلغ الحصة الفعلية للشركة الأم في شركاتها التابعة نسبة 100% باستثناء شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركة محاصة يال مول. تحتفظ المجموعة بحصص في الشركات التابعة ذات الصلة المذكورة أعلاه. ويتم الاحتفاظ بالحصص المتبقية بشكل غير مباشر باسم أمناء نيابة عن الشركة الأم. أكد الأمناء كتابة على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من الحصص في الشركة التابعة.

## شركة تابعة جوهرية مملوكة جزئياً

توصلت المجموعة إلى أن شركة محاصة يال مول هي شركة تابعة فقط ذات حصص غير مسيطرة والتي تعتبر جوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة. وفيما يلي المعلومات المالية للشركة التابعة التي تمتلك حصص غير مسيطرة جوهرية:

## شركة محاصة

## يال مول

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
19,003,336	19,228,975
1,642,216	225,639

أرصدة متراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهرية  
أرباح موزعة على الحصص غير المسيطرة الجوهرية



## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## أساس التجميع (تتمة)

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات ما بين شركات المجموعة والتعديلات المتعلقة بالتجميع.

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,148,989	1,578,974	بيان الدخل
(310,403)	(914,157)	الإيرادات
		المصروفات
4,838,586	664,817	ربح السنة
4,838,586	664,817	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		بيان المركز المالي
56,912,873	57,840,021	إجمالي الموجودات
923,728	1,186,059	إجمالي المطلوبات
55,989,145	56,653,962	إجمالي حقوق الملكية
		التدفقات النقدية
611,992	1,431,726	التشغيل
(13,713)	13,806	الاستثمار
-	-	التمويل
598,279	1,446,532	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل

## دمج الأعمال

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

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

عند تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الحيازة لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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





## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها. تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بصرف النظر عن موعد السداد. يجب الوفاء بالمعايير المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات:

- تتحقق إيرادات التمويل العقاري وإيرادات المراجعة والودائع الاستثمارية على أساس توزيع نسبي زمني بحيث يعطي عانداً دورياً ثابتاً استناداً إلى صافي الرصيد القائم.
- تتحقق إيرادات التأجير على أساس الاستحقاق استناداً إلى شروط العقد.
- تتحقق أتعاب الإدارة عندما يتم تقديم الخدمات.
- تتحقق الإيرادات من بيع العقارات عندما تنتقل المخاطر والمزايا الهامة للملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.

## تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء الأصل، الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو بيعه يتم رسمتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم وقف رسملة تكاليف التمويل عندما يتم الانتهاء من كافة الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام المعد له أو البيع. يتم تسجيل تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة المتكبدة فيها.

## العملات الأجنبية

تحدد كل شركة بالمجموعة عملتها الرئيسية وتقاس البنود المدرجة في البيانات المالية المجمعة لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية.

يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة بعملتها الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف السائدة للعملة الرئيسية بتاريخ المعاملة.

يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى عملتها الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف الفورية السائدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

إن فروق تحويل العملات الأجنبية نتيجة لصافي استثمار الشركة الأم في عمليات أجنبية تختلف عملتها الرئيسية عن العملة الرئيسية للشركة الأم يتم إدراجها في احتياطي منفصل ضمن بيان الدخل الشامل المجمع.

## الضرائب

## الزكاة

يتم احتساب الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً لمتطلبات القانون رقم 46 لسنة 2006، ويتم تحميل المصروفات على بيان الدخل المجمع. إن مصروفات الزكاة على إيرادات الشركات التابعة مدرجة في المصروفات الإدارية.

## حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً للاحتساب المعدل استناداً إلى قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والشركات التابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي الإجباري يجب استثنائه من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة. إن مصروفات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على إيرادات الشركات التابعة مدرجة في المصروفات الإدارية.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2017

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)  
2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب (تتمة)

ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

الأدوات المالية

تصنيف الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى. تصنف المجموعة الأدوات المالية كـ "استثمارات متاحة للبيع" و"مدينو تمويل" و"مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة" و"مدينون وموجودات أخرى" و"أرصدة لدى البنوك" و"مطلوبات مالية بخلاف المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر". تحدد الإدارة للتصنيف المناسب لكل أداة في تاريخ الحيازة.

التحقق

يتم تحقق أصل مالي أو التزام مالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. تدرج كافة مشتريات ومبيعات الموجودات المالية بالطريقة الاعتيادية بواسطة طريقة تاريخ التسوية المحاسبية. إن مشتريات أو مبيعات الطريقة الاعتيادية هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات ضمن إطار زمني يتم تحديده بصفة عامة وفقاً للوائح أو العرف السائد في السوق.

عدم التحقق

يتم عدم تحقق أصل مالي (كلياً أو جزئياً) عندما:

- تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- تحتفظ المجموعة بالحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل ولكن تتحمل التزاماً بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"؛ أو
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل وإما - أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو - ألا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقها في استلام التدفقات النقدية من أصل ولم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو لم تفقد السيطرة على الأصل، يتحقق الأصل بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل. يتم قياس استمرار السيطرة التي تأخذ صورة ضمان على الأصل المحول بالقيمة الأصلية المدرجة بالدفاتر للأصل أو الحد الأقصى لمبلغ المقابل المطلوب من المجموعة، سداًه أيهما أقل.

يتم عدم تحقق التزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس الممول بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقق للالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

القياس

يتم قياس كافة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية مبدئياً وفقاً للقيمة العادلة. تضاف تكاليف المعاملة إلى تكلفة كافة الأدوات المالية باستثناء الموجودات المالية المصنفة كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم تحقق تكاليف المعاملة للموجودات المالية المصنفة كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجمع.





2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

فئة الأدوات المالية

استثمارات متاحة للبيع

تسجل جميع الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة التي تمثل القيمة العادلة للمقابل المدفوع بما في ذلك مصروفات الحيازة المرتبطة بالاستثمار. بعد التحقق المبدئي، يعاد قياس الاستثمارات وفقاً للقيمة العادلة ما لم يتعذر قياسها بشكل موثوق منه، وفي هذه الحالة تدرج هذه الاستثمارات بالتكلفة ناقصاً أي خسارة انخفاض في القيمة. يتم تسجيل أرباح وخسائر التقييم الناتجة من إعادة القياس وفقاً للقيمة العادلة في بيان الدخل الشامل المجموع.

مدينو تمويل عقاري

يتعلق مدينو التمويل العقاري بمبيعات العقارات المبرمة مع عملاء على أساس المساومة والإجارة داخل دولة الكويت مع استحقاق الذمم المدينة حتى 120 شهراً كحد أقصى من تاريخ البيع. إن الرصيد يمثل المبلغ التعاقدى المستحق ناقصاً الأرباح المؤجلة ومخصص الانخفاض في القيمة.

إن المساومة هي هيكل تمويلي يتفاوض المشتري والبائع بموجبه حول السعر وشروط البيع دون أن يكون المشتري ملماً بتكاليف السلعة التي يتم التفاوض بشأنها. يتم تحديد السلعة وامتلاكها من قبل المجموعة وتصبح متاحة لتوصيلها إلى المشتري عند استكمال المعاملة.

إن الإجارة هي هيكل تمويلي يتم بموجبه شراء واستئجار أصل مباشرة بالتكلفة زائداً معدل ربح متفق عليه.

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة ومدينون وموجودات أخرى

يتم عرض المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والمدينين بالرصيد المستحق، بالصافي بعد أي إيرادات مؤجلة ذات صلة وبالصافي بعد المخصصات لقاء المبالغ المقدر عدم إمكانية تحصيلها.

استثمار في مشروع عقاري

يتم تقييم الاستثمار في مشروع عقاري بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. والتكاليف هي تلك المصروفات المتكبدة في الوصول بالعقارات إلى حالتها الحالية. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف إضافية من المتوقع تكبدها عند الإتمام والبيع.

الأرصدة لدى البنوك

تتكون الأرصدة لدى البنوك من النقد لدى البنوك.

دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر. يتم تصنيف الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى كـ "مطلوبات مالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر".

دائنو تورق

يمثل دائنو التورق المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل. يدرج دائنو التورق بإجمالي مبلغ الالتزام، بالصافي بعد الربح المؤجل المستحق. يتم تحميل الأرباح المستحقة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح الخاص والرصيد القائم. يتم تصنيف دائني التورق كـ "مطلوبات مالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر".

مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط عند وجود حق قانوني حالي ملزم بإجراء المقاصة على المبالغ المسجلة وتتوي المجموعة السداد على أساس الصافي، أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.





## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

يتم بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة تقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً محدداً قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، يتم تسجيل أية خسارة انخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع، ويتحدد انخفاض القيمة كما يلي:

- (أ) بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن انخفاض القيمة يتمثل في الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة ناقصاً أي خسارة انخفاض قيمة مسجلة سابقاً في بيان الدخل المجمع.
- (ب) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن انخفاض القيمة يتمثل في الفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدل عائد السوق الحالي لأصل مالي مماثل؛ و
- (ج) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن انخفاض القيمة يتمثل في الفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي.

إن عكس خسائر انخفاض القيمة المحققة في السنوات السابقة يتم تسجيلها عندما يكون هناك مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة للموجودات المالية لم تعد موجودة أو قد انخفضت. إن عكس خسائر انخفاض القيمة يسجل في بيان الدخل المجمع باستثناء الاستثمارات في الأسهم المتاحة للبيع التي يتم تسجيلها في بيان الدخل الشامل المجمع.

## ممتلكات ومعدات

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر للممتلكات والمعدات حول الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة المدرجة بالدفاتر قد لا يمكن استردادها. فإذا توفرت مثل تلك المؤشرات وعندما تكون القيمة المدرجة بالدفاتر مسجلة بأكثر من مبالغها المقدرة الممكن استردادها، تخفض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها التي تمثل قيمتها العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء انتهاء الاستخدام أيهما أكبر.

## استثمار في شركات زميلة

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. إن الشركة الزميلة هي الشركة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً وهي ليست شركة تابعة أو شركة محاصة.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إدراج الاستثمار في شركة زميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة زائداً تغييرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي توزيعات أرباح مستلمة أو انخفاض في القيمة. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار ولا يتم إطفائها ولا اختبارها بشكل منفرد لغرض تحديد انخفاض القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع الحصة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. عندما يكون هناك تغير مسجل مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغييرات وتفصح عنها متى أمكن ذلك في بيان الدخل الشامل المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة وشركتها الزميلة بما يتناسب مع حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

تدرج الحصة من أرباح الشركات الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجمع. وهذا يمثل الربح الخاص بمساهمي الشركة الزميلة، لذلك فهو يمثل الربح بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركات الزميلة.

تعد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة البيانات المالية المجمعة للشركة الأم. ويتم إجراء التعديلات، متى لزم ذلك، لكي تتوافق السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل خسارة انخفاض قيمة لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة. تجري المجموعة تقديراً في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما حدث ذلك تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة بالدفاتر ويتم تسجيل المبلغ في بيان الدخل المجمع.



## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات المطورة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها لاكتساب إيجارات أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية أو كليهما. يصنف العقار المحتفظ به بموجب عقد تأجير كعقار استثماري إذا استوفى تعريف العقار الاستثماري. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً بعد التسجيل المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن بيان الدخل المجموع.

لا يتحقق العقار الاستثماري عند استبعاده أو عند سحب العقار الاستثماري نهائياً من الاستخدام وليس من المتوقع الحصول على مزايا اقتصادية مستقبلية من استبعاده. تدرج أي أرباح أو خسائر من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري في بيان الدخل المجموع في سنة الاستبعاد.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي لطرف آخر أو إتمام الإنشاء أو التطوير. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بنية البيع.

## عقارات للمتاجرة

تحتفظ المجموعة بالعقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل استناداً إلى أساس إفرادي. تتضمن التكاليف تكلفة شراء العقار والمصروفات الأخرى المتكبدة لإتمام المعاملة. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع التقديري ناقصاً أي تكاليف إضافية يتم تكبدها عند بيع العقار.

## انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة الممكن تحقيقها للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لكل أصل على أساس فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى وعندئذ يتم تقييم قيمته الممكن استرداده كجزء من وحدة إنتاج النقد التي ينتمي إليها. عندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر لأصل ما (أو وحدة إنتاج النقد) عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل (أو وحدة إنتاج النقد) قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استرداده. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل (أو وحدة إنتاج النقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة 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، يتم زيادة القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل إلى قيمته الممكن استرداده. إن المبلغ الزائد لا يمكن أن يتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر التي تم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يسجل هذا العكس في بيان الدخل المجموع. بعد هذا العكس، تم تعديل الاستهلاك المحمل في السنوات المستقبلية لتوزيع القيمة المدرجة بالدفاتر المعدلة للأصل، ناقصاً أي قيمة تخريدية، بشكل منتظم على مدى الفترة المتبقية من عمره الإنتاجي.

## مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لقانون العمل الكويتي. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادةً إلى طول فترة خدمة الموظفين. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

وبالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بدفع اشتراكات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، وتحتسب هذه الاشتراكات على أساس نسبة مئوية من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات والتي تسجل كمصروفات عند استحقاقها.





2	السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.4	ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### أسهم خزينة

تتألف أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المملوكة التي تم إصدارها وإعادة شرائها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم بيعها أو إلغائها حتى الآن. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. عند بيع أسهم الخزينة، يتم تسجيل الأرباح في حساب منفصل لحقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزينة)، والذي يعتبر غير قابل للتوزيع. كما يتم تحميل أي خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة لمقاصة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم حساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية عن هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم المنحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

### معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي ترتبط بها نفس السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفترة العملاء وإعداد تقارير حولها كقطاعات قابلة لإعداد التقارير عنها.

### مخصصات

تقيد المخصصات نتيجة أحداث سابقة عند ضرورة التدفق الصادر للموارد الاقتصادية لتسوية التزام حالي أو قانوني أو استدلالي ويمكن تقدير المبلغ بصورة موثوق فيها.

### الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون التدفق الوارد للمنافع الاقتصادية أمراً محتملاً.

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية أمراً مستبعداً.

### القيمة العادلة

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

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

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

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

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 لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.





## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

**القيمة العادلة (تتمة)**

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المسعرة في سوق مالية نشطة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. وتستخدم أسعار الشراء للموجودات وأسعار البيع للمطلوبات. كما تحدد القيمة العادلة للاستثمارات في صناديق أو وحدات الاستثمار أو أدوات الاستثمار المشابهة بناء على أحدث قيمة معروضة للموجودات.

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، تحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمار مماثل أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى مناسبة أو بالرجوع إلى عروض الوسطاء.

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة فإن القيمة العادلة لتلك الأدوات يتم تقديرها عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام معدل العائد الحالي في السوق لأدوات مالية مماثلة.

بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية حيث لا يمكن تقدير القيمة العادلة بصورة معقولة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين المستويات في الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات بناء على طبيعة وسمات الأصل أو الالتزام والمخاطر المرتبطة به ومستوى القيمة العادلة وفقاً للجدول الهرمي المشار إليه سابقاً.

**قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية**

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمي عقارات يتمتعون بمؤهلات مهنية ملائمة ومعروفة وخبرة حديثة في موقع وفئة العقار الذي تم تقييمه.

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

**الأحكام**

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

**تصنيف الاستثمارات**

يتعين على الإدارة عند حيازة الموجودات المالية اتخاذ قرار لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفها كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو استثمارات مالية متاحة للبيع. تقوم الإدارة بتصنيف كافة استثماراتها كاستثمارات متاحة للبيع.

**تصنيف العقارات**

يتعين على الإدارة عند حيازة عقار مطور أو قيد التطوير اتخاذ قرار لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن سياق الأعمال الطبيعي.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو رفع قيمته الرأسمالية أو لاستخدام مستقبلي غير محدد.



## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## الأحكام (تتمة)

## انخفاض قيمة الاستثمارات

تتعامل المجموعة مع الاستثمارات في الأسهم المتاحة للبيع كاستثمارات انخفضت قيمتها في حالة وجود انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عند ظهور دليل موضوعي آخر على انخفاض القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" تتطلب إصدار أحكام جوهرية. إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتقييم العوامل الأخرى بما في ذلك التقلبات المعتادة في أسعار الأسهم بالنسبة للأسهم المسعرة؛ والمركز المالي والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة.

## عدم التأكد من التقديرات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات في تاريخ البيانات المالية المجمعة والتي تنطوي على مخاطرة جوهرية بأن تؤدي إلى إجراء تعديلات مادية على القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

## تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

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

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

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

## تقييم العقارات الاستثمارية

يستند تقييم العقارات الاستثمارية المحلية والأجنبية إلى التقدير الأقل من بين التقييمات الصادرة من قبل اثنين من المقيمين المستقلين من ذوي المؤهلات المهنية المعتمدة والخبرات ذات الصلة.

## خسائر انخفاض القيمة لمديني تمويل عقاري

تقوم المجموعة بمراجعة تسهيلات التمويل التي تحصل عليها على أساس ربع سنوي؛ وذلك لتحديد ما إذا كان يجب تسجيل خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع. على وجه الخصوص، ينبغي على الإدارة اتخاذ أحكام جوهرية لتقدير قيمة وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى انخفاض القيمة المطلوب. تراعي هذه التقديرات التوقيت المتوقع لتحقيق الضمانات. تستند هذه التقديرات بصورة أساسية على الافتراضات بشأن العوامل المتعددة التي تتضمن درجات من الأحكام وعدم التأكد من التقديرات كما يمكن أن تختلف النتائج الفعلية مما يؤدي إلى التغيرات المستقبلية في تلك الأحكام.

## تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة

تدرج العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة المطورة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة؛ وتحددها المجموعة استناداً إلى استشارات خارجية وفي ضوء المعاملات الحديثة بالسوق.

ويتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات قيد التطوير بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة لعقار مطور مماثل، ناقصاً التكاليف المقدرة لاستكمال الإنشاء وناقصاً تقدير القيمة الزمنية للأموال حتى تاريخ الإتمام.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2017

3 خسائر الانخفاض في القيمة ومخصصات أخرى

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
45,359	58,360	عكس خسائر انخفاض القيمة لمديني تمويل عقاري (إيضاح 6)
(550,255)	(72,847)	خسائر انخفاض في قيمة عقارات للمتاجرة
-	(684,678)	خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع (إيضاح 8)
-	(801,400)	مخصص متعلق بدعوى قضائية *
<u>(504,896)</u>	<u>(1,500,565)</u>	

\* خلال السنة، سجلت شركة تابعة للشركة الأم مخصصاً مقابل بعض الدعاوى القضائية بناء على استشارة المستشار القانوني للشركة التابعة.

4 الضرائب

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(16,485)	-	مخصص زكاة
(14,930)	-	مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(74,611)	-	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
<u>(106,026)</u>	<u>-</u>	

5 (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة

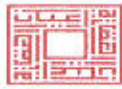
تحتسب (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة (خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

2016	2017	
2,747,268	(1,892,480)	(خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
<u>415,642,299</u>	<u>415,642,299</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم)
6.6	(4.6)	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

6 مديني تمويل عقاري

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,416,010	1,218,559	مجمل المبلغ
(488,758)	(127,256)	ناقصاً: ربح مؤجل
<u>6,927,252</u>	<u>1,091,303</u>	
(69,272)	(10,912)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
-	-	مخصص عام
<u>6,857,980</u>	<u>1,080,391</u>	مخصص محدد
712,067	452,376	غير متداول
6,145,913	628,015	متداول
<u>6,857,980</u>	<u>1,080,391</u>	





## 6 مدينو تمويل عقاري (تتمة)

فيما يلي الحركات في مخصص انخفاض قيمة مديني تمويل عقاري:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
114,631	69,272	في بداية السنة
(45,359)	(58,360)	مخصص معكوس خلال السنة (إيضاح 3)
69,272	10,912	في نهاية السنة

## 7 عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع بالكويت وعمان ولبنان، بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 1,050,238 دينار كويتي (2016: 1,070,847 دينار كويتي) باسم أمناء أكدوا كتابة أن المجموعة هي المالك المستفيد لهذه العقارات؛ وذلك من خلال كتاب تنازل. إن العقارات التي تقع في دولتي عمان ولبنان ليست مسجلة باسم المجموعة، حيث إن المجموعة لا يوجد لها فروع أو شركات تابعة في هذه الدول.

تتضمن العقارات للمتاجرة عقارات معاد حيازتها بقيمة 10,908,511 دينار كويتي (2016: 17,428,023 دينار كويتي) مسجلة مقابل معاملات تمويل عقاري بقيمة 6,525,531 دينار كويتي (2016: 13,567,702 دينار كويتي) وتم تسجيل الفرق - الذي يمثل المدفوعات مقدماً المتوقع ردها إلى العميل فيما يتعلق بصفقات التمويل العقاري ناقصاً المصروفات المتكبدة - تحت بند داننين ومصروفات مستحقة بقيمة 4,376,865 دينار كويتي (2016: 4,382,980 دينار كويتي).

تدرج العقارات للمتاجرة للمجموعة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. ويتم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها بناءً على القيمة الأقل من تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين عقاريين خارجيين لديهم خبرة ذات صلة بالسوق الذي تقع فيه تلك العقارات. ويتم إدراج تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها من العقارات للمتاجرة استناداً إلى قيم السوق القابلة للمقارنة لعقارات مماثلة أخذاً في الاعتبار قيمة التأجير وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية.

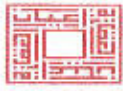
إن بعض العقارات بمبلغ 550,939 دينار كويتي (2016: 1,077,287 دينار كويتي) مرهونة مقابل دانني تورق (إيضاح 12).

## 8 استثمارات متاحة للبيع

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
53,448	62,240	أوراق مالية مسعرة
431,700	338,700	أوراق مالية غير مسعرة
1,080,311	468,276	محافظ عقارية وصناديق مدارة غير مسعرة
1,565,459	869,216	

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع بمبلغ 62,240 دينار كويتي (2016: 53,448 دينار كويتي) استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق وتصنف ضمن المستوى رقم 1 في الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والقيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع بمبلغ 468,276 دينار كويتي (2016: 1,080,311 دينار كويتي) استناداً إلى البيانات المعروضة في السوق وتصنف ضمن المستوى 2 بالجدول الهرمي للقيمة العادلة (إيضاح 21).

يتم إدراج الاستثمارات غير المسعرة بمبلغ 338,700 دينار كويتي (2016: 431,700 دينار كويتي) بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة - إن وجد - وذلك نظراً لطبيعة تدفقاتها النقدية المستقبلية التي لا يمكن توقعها ولعدم توفر أي طرق أخرى مناسبة للوصول إلى قيمة عادلة موثوق منها لهذه الاستثمارات. لا توجد سوق نشطة لهذه الموجودات المالية؛ وتعتمد المجموعة الاحتفاظ بها على المدى الطويل.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2017

## 8 استثمارات متاحة للبيع (تتمة)

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، قامت الإدارة بإجراء مراجعة لهذه الاستثمارات لتحديد ما إذا كان يوجد دليل موضوعي بأن هذه الاستثمارات تعرضت لانخفاض في القيمة. استناداً إلى تقييمها، تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 684,678 دينار كويتي (2016: لا شيء) في بيان الدخل المجموع.

## 9 عقارات استثمارية

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
46,305,080	68,429,317	في 1 يناير
842,048	3,716,999	إضافات
17,360,500	-	نتيجة من تجميع شركة محاصة يال مول
(650,000)	-	استيعادات
-	-	مباح كجزء من بيع شركة تابعة
4,571,689	(651,101)	التغير في القيمة العادلة
<u>68,429,317</u>	<u>71,495,215</u>	في 31 ديسمبر

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,248,624	2,246,359	عقارات قيد التطوير
66,180,693	69,248,856	عقارات مطورة
<u>68,429,317</u>	<u>71,495,215</u>	

فيما يلي بيانات الموقع الجغرافي للعقارات الاستثمارية:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
63,995,000	64,864,424	دولة الكويت
250,322	244,597	المملكة العربية السعودية
4,125,898	4,114,135	مملكة البحرين
58,097	2,272,059	الإمارات العربية المتحدة
<u>68,429,317</u>	<u>71,495,215</u>	

إن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 9,139,605 دينار كويتي (2016: 17,640,920 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائني تورق (إيضاح 12).





إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

10 استثمار في شركات زميلة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة الرئيسية:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية الفعلية %		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2016	2017		
خدمات المجمعات السكنية	31.5%	31.5%	الكويت	شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
شراء وبيع وتطوير العقارات والمباني	26.0%	26.0%	الكويت	شركة الجذاف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
نادي صحي وخدمات أجهزة رياضية	45.0%	45.0%	الكويت	شركة القوة القابضة ش.م.ك. (قابضة)
	2016	2017		
	دينار كويتي	دينار كويتي		
	17,517,838	16,811,330		
	(1,954,260)	(1,580,040)		
	1,247,752	315,864		
	<u>16,811,330</u>	<u>15,547,154</u>		

في 1 يناير  
توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة  
حصة في النتائج

في 31 ديسمبر

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية للاستثمار في شركات زميلة:

2016	2017	أخرى	برج هاجر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
8,201,136	7,338,143	380,988	6,957,155	موجودات متداولة
15,892,704	15,179,137	3,079,858	12,099,279	موجودات غير متداولة
(3,686,889)	(3,698,497)	(95,378)	(3,603,119)	مطلوبات متداولة
(4,265,621)	(3,941,629)	(42,811)	(3,898,818)	مطلوبات غير متداولة
16,141,330	14,877,154	3,322,657	11,554,497	صافي الموجودات
670,000	670,000	-	670,000	الشهرة
16,811,330	15,547,154	3,322,657	12,224,497	الإجمالي
6,461,911	5,888,019	450,301	5,437,718	الحصة في نتائج الشركات الزميلة
1,247,752	315,864	(3,722)	319,586	للسنة: الإيرادات الربح

إن استثمار المجموعة في الشركات الزميلة غير مدرج أو متداول علنا في أي سوق للأوراق المالية.



## 10 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

1- قامت الإدارة بإجراء تقييم لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة لتحديد أي مؤشرات على انخفاض القيمة. وأخذت الإدارة في اعتبارها عوامل مثل التغيرات في المركز المالي للشركة المستثمر فيها وأي تغيرات عكسية جوهرية في الاقتصاد أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو البيئة السياسية التي قد تؤثر على أعمال الشركات المستثمر فيها. واستناداً إلى ذلك التقييم، لم يتم تحديد أي مؤشرات لانخفاض القيمة في استثمار المجموعة في الشركات الزميلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2- في 22 يناير 2017، استلمت شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("برج هاجر")، شركة زميلة للمجموعة، إخطار بمطالبة ضريبية بمبلغ 279 مليون ريال سعودي (ما يعادل 23 مليون دينار كويتي) من مصلحة الزكاة والدخل ("المصلحة") بالمملكة العربية السعودية وتشمل الربط الضريبي لبرج هاجر عن السنوات من 2009 إلى 2014 وضريبة دخل الشركات المطالب بها والزكاة وضريبة الاستقطاع والغرامات ("المطالبة الضريبية"). إضافة إلى ذلك، طالبت المصلحة بفرض غرامات نظراً للتأخر في التسجيل وعدم تقديم الإقرارات وغرامات التأخير الناتجة. وتغطي المطالبة الضريبية معاملات برج هاجر الواقع في المملكة العربية السعودية.

ترى الإدارة أن المطالبة الضريبية لا تعكس تطبيق القوانين الضريبية في المملكة العربية السعودية بشكل صحيح ولا تعكس الطبيعة الصحيحة للعمليات التي يقوم بها برج هاجر. إضافة إلى ذلك، قامت إدارة برج هاجر بتعيين مستشار ضريبي في المملكة العربية السعودية لمراجعة المطالبة الضريبية وقام المستشار الضريبي بإصدار رأي لبرج هاجر بتاريخ 10 يناير 2018 يؤكد كفاية الالتزام الضريبي فيما يتعلق بعمليات برج هاجر المسجلة في الدفاتر كما في 31 ديسمبر 2017.

قامت إدارة برج هاجر بتقديم كتاب اعتراض لدى المصلحة للاعتراض على هذه المطالبة الضريبية، ووافقت المصلحة على تخفيض المطالبة الضريبية بمبلغ 9.8 مليون ريال سعودي فقط. كما سددت شركة برج هاجر المبالغ إلى المصلحة بقيمة 7.4 مليون ريال سعودي، مما يخفض إجمالي مبلغ المطالبة الضريبية محل النزاع إلى 253.2 مليون ريال سعودي (بما يعادل 20.2 مليون دينار كويتي). إضافة إلى ذلك، نظراً لأن المطالبة الضريبية تتعلق بصورة رئيسية بالسنوات من 2009 إلى 2014، سيكون لذلك أيضاً تأثير على التقييمات الحالية والمستقبلية ونتائج برج هاجر. على الرغم من أنه لم يتم عرض الاعتراض على المطالبة الضريبية أمام اللجان المبدئية ولجان الطعن للمصلحة، ترى الإدارة أن الالتزام الضريبي بمبلغ 19 مليون ريال سعودي (2016: 19 مليون ريال سعودي) المسجل حالياً في البيانات المالية لبرج هاجر كافي في تاريخ البيانات المالية المجمعة ويمثل أفضل تقدير للالتزام الضريبي الذي قد ينشأ عن المطالبة الضريبية استناداً إلى استشارة المستشار الضريبي لبرج هاجر التي تم الحصول عليها مؤخراً.

## 11 مدينون وموجودات أخرى

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
72,373	11,136	مدينون موظفين
573,360	877,974	مدينون آخرون
1,044,545	1,093,332	استثمار في مشروع عقاري *
<b>1,690,278</b>	<b>1,982,442</b>	

\* شاركت الشركة الأم في مشروع عقاري يدار من قبل الشركة الأم الكبرى. وكما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تمثل القيمة المدرجة بالدفاتر لهذا الاستثمار مشاركة الشركة الأم في هذا المشروع العقاري.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2017

## 12 داننو تورق

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
14,681,539	12,697,674	مجمّل المبلغ
(554,851)	(229,808)	ناقصاً: الربح المؤجل المستحق
<u>14,126,688</u>	<u>12,467,866</u>	
8,874,598	8,038,842	غير متداول
5,252,090	4,429,024	متداول
<u>14,126,688</u>	<u>12,467,866</u>	

يحمل داننو التورق متوسط معدل ربح بنسبة 5.25% (2016: 5%) سنوياً.

تم الحصول على تسهيلات تمويل بمبلغ 12,467,866 دينار كويتي (2016: 14,126,688 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل موجودات محفظة تمويل عقاري بمبلغ لا شيء دينار كويتي (2016: 8,088,000 دينار كويتي) وعقارات استثمارية تبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 9,139,605 دينار كويتي (2016: 17,640,920 دينار كويتي) وبعض العقارات للمتاجرة ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 550,939 دينار كويتي (2016: 1,077,287 دينار كويتي) ونسبة 80% من استثمار المجموعة في أسهم شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)، وهي شركة تابعة مملوكة بنسبة 99.9%.

## 13 داننون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
259,648	110,144	مصرفات مستحقة
647,342	757,331	مبالغ مستحقة إلى عملاء التمويل العقاري
4,382,980	4,376,865	مستحق إلى عملاء تمويل عقاري من إعادة حيازة عقارات
1,828,048	1,103,394	مبالغ مستحقة إلى مقاولين
1,683,209	2,584,982	داننون آخرون
<u>8,801,227</u>	<u>8,932,716</u>	

## 14 رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر من 415,642,299 (2016: 415,642,299) سهم بقيمة 100 (2016: 100) فلس للسهم، مدفوعة بالكامل نقداً.

في الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 30 أبريل 2017، اعتمد مساهمو الشركة الأم توزيعات أرباح نقدية مقترحة بمبلغ 2,701,675 دينار كويتي للسنة المنهية في 31 ديسمبر 2016، بواقع 6.5 فلس للسهم إلى مساهمي الشركة الأم كما في تاريخ الجمعية العمومية السنوية.



## 15 الاحتياطات

**الاحتياطي الإجباري**

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، ينبغي تحويل نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الزكاة وحصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذا التحويل عندما يتجاوز الاحتياطي الإجباري إلى 50% من رأس المال المدفوع. يجوز استخدام هذا الاحتياطي فقط لمبادلة الخسائر أو إصدار توزيعات أرباح بحد أقصى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تكفي فيها الأرباح لدفع هذه التوزيعات نظراً لغياب الاحتياطات القابلة للتوزيع. إن المبالغ المخصصة من الاحتياطي يجب ردها عند تحقيق أرباح كافية في السنوات التالية ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر. وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، لم يتم إجراء أي تحويل خلال السنة الحالية نظراً لأن المجموعة تكبدت خسائر.

**الاحتياطي العام**

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الزكاة وحصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي العام. يجوز للشركة الأم أن تقرر وقف هذه التحويلات السنوية بقرار من الجمعية العمومية العادية للشركة الأم استناداً لاقتراح من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم، لا توجد قيود على التوزيع من الاحتياطي العام، لم يتم إجراء أي تحويل خلال السنة الحالية نظراً لأن المجموعة تكبدت خسائر.



## شركة أحيان العقارية ش.م.ك (مقفلة) وشركائها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما 31 ديسمبر 2017

### معلومات القطاعات 16

تستند معلومات القطاع إلى معلومات تقارير الإدارة الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل المسؤول عن اتخاذ قرارات التشغيل بهدف توزيع الموارد على القطاعات وتقييم أداء هذه القطاعات؛ ويتم مطابقة هذه التقارير مع أرباح أو خسائر المجموعة.

تتقسم أصول المجموعة إلى أقسام وظيفية لكي تتمكن من إدارة قطاعات أصولها المختلفة. ولاعرض إحصاء تقارير القطاعات الرئيسية، فقد نظمت إدارة المجموعة أنشطة المجموعة في قطاعات الأعمال التالية:

أ- التمويل العقاري ج- التمويل العقاري

ب- الاستثمارات المالية

لم يتم تحميل أي قطاعات تشغيل لتشكيل القطاعات التشغيلية المذكورة أعلاه.

تراقب الإدارة نتائج تشغيل قطاعات أعمالها على أساس متصل لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى أرباح أو خسائر التشغيل وتقالس بشكل مماثل مع أرباح أو خسائر التشغيل في البيانات المالية المجمعة.

تتضمن نتائج القطاعات الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرة بكل قطاع على حدة. لا توجد معاملات هامة فيما بين القطاعات. تتكون موجودات ومطلوبات القطاع من تلك الموجودات والمطلوبات التشغيلية المتعلقة مباشرة بالقطاع. إن معلومات القطاعات المتعلقة بالسنة المنتهية في 31 ديسمبر هي كما يلي:

	المجموع		أخرى		التمويل العقاري		الاستثمارات المالية		إدارة المشاريع والعقارات	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
إيرادات القطاع	7,725,152	3,117,690	-	-	2,127,300	1,142,848	5,245,048	1,957,444	352,804	17,398
مصروفات القطاع	(3,335,668)	(4,784,531)	(1,151,890)	(1,154,722)	(1,620,155)	(1,814,185)	(371,973)	(1,587,335)	(191,650)	(228,289)
نتائج القطاع	4,389,484	(1,666,841)	(1,151,890)	(1,154,722)	507,145	(671,337)	4,873,075	370,109	161,154	(210,891)
موجودات القطاع	119,674,343	113,781,259	172,903	68,496	33,509,786	21,845,381	82,701,608	88,579,468	3,290,046	3,287,914
مطلوبات القطاع	23,802,530	22,263,327	1,021,424	847,258	11,833,792	7,952,299	9,065,623	12,387,296	1,881,691	1,076,474



## 17 التزامات رأسمالية

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 205,165 دينار كويتي (2016: 1,488,313 دينار كويتي).

## 18 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف (الشركة الأم الكبرى والشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين بالشركة الأم وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يمكنهم ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي تم إبرامها من قبل المجموعة في سياق الأعمال المعتاد. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إن المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

المجموع		أطراف أخرى ذات علاقة	الشركات الزميلة	الشركة الأم الكبرى	
2017	2016	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,800	91,347	4,800	-	-	بيان الدخل المجموع أتعاب إدارة
1,540,196	1,539,523	3,324	13,721	1,523,151	بيان المركز المالي المجموع مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
331,949	287,890	236	-	331,713	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة قرض لموظف (مدرج ضمن مدينين وموجودات أخرى)
2,498	63,624	2,498	-	-	مكافأة موظفي الإدارة العليا (بيان الدخل المجموع) رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة
406,119	416,318				
85,563	62,871				
491,682	479,189				

إن المبالغ المستحقة من/إلى أطراف ذات علاقة لا تحمل فائدة وتستحق القبض/السداد عند الطلب.

## 19 إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً من أنشطة المجموعة ولكن يتم إدارة هذه المخاطر بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود 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. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية. كما تتعرض المجموعة للمخاطر التشغيلية.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن المنهج العام لإدارة المخاطر والموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

## مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً بين مختلف فئات الموجودات، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.





## 19 إدارة المخاطر (تتمة)

## مخاطر السوق (تتمة)

## مخاطر معدلات الربح

تتشأ مخاطر معدلات الربح من احتمال أن تؤثر التغيرات في معدلات الربح على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. لا تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الربح حيث إن موجوداتها ومطلوباتها ذات الأرباح تحمل ربح بمعدلات ثابتة.

## مخاطر أسعار الأسهم

تتمثل مخاطر أسعار الأسهم في مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة للتغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة الأسهم الفردية. إن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم لا يعتبر جوهرياً.

## مخاطر العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات الأجنبية في مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار تحويل العملات الأجنبية.

يتم إدارة مخاطر العملات الأجنبية من خلال الحدود التي يقرها مجلس إدارة الشركة الأم، وعلى أساس التقييم المستمر لمراكز المجموعة القائمة والحركية والمتوقعة في أسعار العملات الأجنبية.

لا تتعرض المجموعة لمخاطر جوهريّة تتعلق بتحويل العملات الأجنبية في 31 ديسمبر 2017 و 31 ديسمبر 2016 حيث إن موجوداتها ومطلوباتها النقدية مدرجة بصورة رئيسية بالدينار الكويتي.

## مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزامه مما يؤدي الى تكبد الطرف الآخر لخسائر مالية. تراقب المجموعة سياستها الائتمانية ومستويات التعرض لمخاطر الائتمان بصورة مستمرة. تسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بمديني التمويل العقاري من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء من الأفراد ومراقبة أرصدة المدينين القائمة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة من الموجودات المالية الأخرى للمجموعة، من بينها الأرصدة لدى البنوك، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج عن عجز الطرف المقابل، بحيث يكون الحد الأقصى للتعرض للمخاطر معادلاً للقيمة المدرجة بالدفاتر لهذه الأدوات. تستخدم المجموعة الضمانات بصورة كبيرة للحد من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها.

كما في 31 ديسمبر 2017، تم الإفصاح عن مخصص أرصدة مديني التمويل العقاري منخفضة القيمة بإيضاح 6.

## الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

فيما يلي معلومات موجزة عن إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان على الموجودات المالية:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,021,889	6,291,465	أرصدة لدى البنوك
6,857,980	1,080,391	مديني تمويل عقاري
1,539,523	1,540,196	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
1,690,278	1,982,442	مدينيون وموجودات أخرى
<b>12,109,670</b>	<b>10,894,494</b>	

إن مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان تجاه عميل أو طرف مقابل فردي كما في 31 ديسمبر 2017 بمبلغ 4,504,377 دينار كويتي.



19 إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

الضمانات والتعزيزات الائتمانية الأخرى

تعتمد قيمة ونوع الضمانات المطلوبة على تقييم مخاطر الائتمان للطرف المقابل. يتم تطبيق التعليمات الإرشادية الصادرة من إدارة المخاطر بالمجموعة فيما يتعلق بإمكانية قبول أنواع الضمانات ومعايير التقييم. إن النوع الرئيسي الذي يتم قبوله هو العقارات.

يتم في الأساس تقديم ضمانات لمديني التمويل العقاري مقابل الموجودات المرتبطة بها. ويجوز المطالبة بتقديم ضمانات إضافية. كما يمكن للمجموعة بيع الضمان في حالة تعثر المقرض، وذلك وفقاً للاتفاقيات المبرمة مع المقرضين. تلتزم المجموعة برد الضمان عند سداد الأرصدة المدينة.

تراقب الإدارة القيمة العادلة للضمانات كما تطالب بالحصول على ضمانات إضافية وفقاً للاتفاقيات الأساسية، وذلك عند الضرورة.

مخاطر السيولة

تحد المجموعة من مخاطر السيولة لديها بالتأكد من توفر التسهيلات البنكية. يلخص الجدول أدناه استحقاقات المطلوبات المالية غير المخصومة للمجموعة في 31 ديسمبر 2017 استناداً إلى تواريخ السداد التعاقدية ومعدلات الربح الحالية في السوق.

المجموع	1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 شهراً	أقل من 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				<b>في 31 ديسمبر 2017</b>
12,697,674	8,055,873	4,223,899	417,902	داننو تورق
331,949	-	-	331,949	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
8,932,715	-	7,997,869	934,846	داننون تجاريون وأرصدة داننة أخرى
<b>21,962,338</b>	<b>8,055,873</b>	<b>12,221,768</b>	<b>1,684,697</b>	
				<b>في 31 ديسمبر 2016</b>
14,681,539	9,160,879	4,562,204	958,456	داننو تورق
287,890	-	-	287,890	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
8,801,227	-	7,758,765	1,042,462	داننون تجاريون وأرصدة داننة أخرى
<b>23,770,656</b>	<b>9,160,879</b>	<b>12,320,969</b>	<b>2,288,808</b>	

إدارة رأس المال

20

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2017 و 31 ديسمبر 2016.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة دانني التورق والمطلوبات الأخرى ناقصاً الأرصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2017

## 20 إدارة رأس المال (تتمة)

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
14,126,688	12,467,866	دائنو تورق
8,801,227	8,932,716	دائنون تجاريون وارصدة دائنة أخرى
(2,021,889)	(6,291,465)	ناقصا: الأرصدة لدى البنوك
20,906,026	15,109,117	صافي الدين
76,868,477	72,288,957	رأس المال
97,774,503	87,398,074	رأس المال وصافي الدين
21%	17%	معدل الإقراض

## 21

## قياس القيمة العادلة

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.

## الأدوات المالية:

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

بالنسبة للأدوات المالية التي لا يتوفر لها سوق نشط، تستخدم المجموعة أساليب التقييم الملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة مع تحقيق أعلى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تم إيضاح المنهجيات والافتراضات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للموجودات بجزء القيمة العادلة من إيضاح 2: السياسات المحاسبية الهامة.

بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، ليست القيمة المدرجة بالدفاتر مختلفة بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة نظراً لأن أغلبية هذه الموجودات والمطلوبات ذات استحقاق قصير الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة السوق في معدلات الأرباح.

## الأدوات غير المالية:

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وتصنيفها ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

## الجدول الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية وغير المالية

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع (باستثناء الاستثمارات المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة (إيضاح 8)) كما تم تصنيفها ضمن مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أدناه:

## قياس القيمة العادلة بواسطة

الإجمالي	منحلات هامة غير ملحوظة (المستوى 3)	منحلات هامة ملحوظة (المستوى 2)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	
530,516	-	468,276	62,240	2017
71,495,215	-	71,495,215	-	استثمارات متاحة للبيع عقارات استثمارية
1,133,759	-	1,080,311	53,448	2016
68,429,317	-	68,429,317	-	استثمارات متاحة للبيع عقارات استثمارية



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2017

21 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الأدوات غير المالية: (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية وغير المالية (تتمة)

المستوى 1 من الجدول الهرمي

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع ضمن المستوى 1 من الجدول الهرمي استنادا إلى أسعار السوق (غير المعدلة) في أسواق نشطة.

المستوى 2 من الجدول الهرمي

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي باستخدام طريقة المقارنة بالسوق التي تم إجراؤها من قبل المقيمين آخذين في اعتبارهم أسعار المعاملات الحديثة للعقار والعقارات المماثلة. ويعد سعر السوق لكل متر مربع وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق وإيرادات التأجير السنوية من المدخلات الجوهرية الملحوظة للتقييم.

خلال السنة، لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.