





حضرة صاحب السمو أمير البلاد المفدى
الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح
حفظه الله



سمو ولي العهد
الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح
حفظه الله



سمو رئيس مجلس الوزراء
الشيخ جابر مبارك الحمد الصباح
حفظه الله



CRYSTAL
TOWER



برج
کریستال

المحتويات

الصفحة	
٩	اعضاء مجلس الادارة
١١	الهيكل التنظيمي
١٢	كلمة رئيس مجلس الادارة
٢٠	تقرير الحوكمة عن عام ٢٠١٨
٣٥	تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠١٨
٤٧-٤٣	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
٤٨	بيان المركز المالي المجمع
٤٩	بيان الدخل الشامل المجمع
٥١	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
٥٢	بيان التدفقات النقدية المجمع
٩٦-٥٣	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



Certificate of Registration



This is to certify that the Quality Management System of:

Al-Arabiya Real Estate Company

Emad Commercial Complex, 7th Floor, Ahmed Al Jabar Street, Sharq, State of Kuwait

applicable to:

Financial Investment, Real Estate Development and Management

has been assessed and registered by NQA against the provisions of:

ISO 9001 : 2015

This registration is subject to the company maintaining a quality management system, to the above standard, which will be monitored by NQA.

Managing Director



Certificate No:	74282
ISO Approval Date:	4 January 2018
Valid Until:	4 January 2021
EAC Code:	32

The use of the UKAS Accreditation Mark indicates accreditation in respect of those activities covered by the accreditation certificate number 015 held by NQA. NQA is a trading name of NQA Certification Limited, Registration No. 09351758. Registered Office: Warwick House, Houghton Hall Park, Houghton Regis, Dunstable Bedfordshire LU5 5ZX, United Kingdom. This certificate is the property of NQA and must be returned on request.



مجلس الإدارة



السيد/د. عماد جواد بوخمسين
رئيس مجلس الإدارة



السيد/د. أنور علي النقي
نائب رئيس مجلس الإدارة



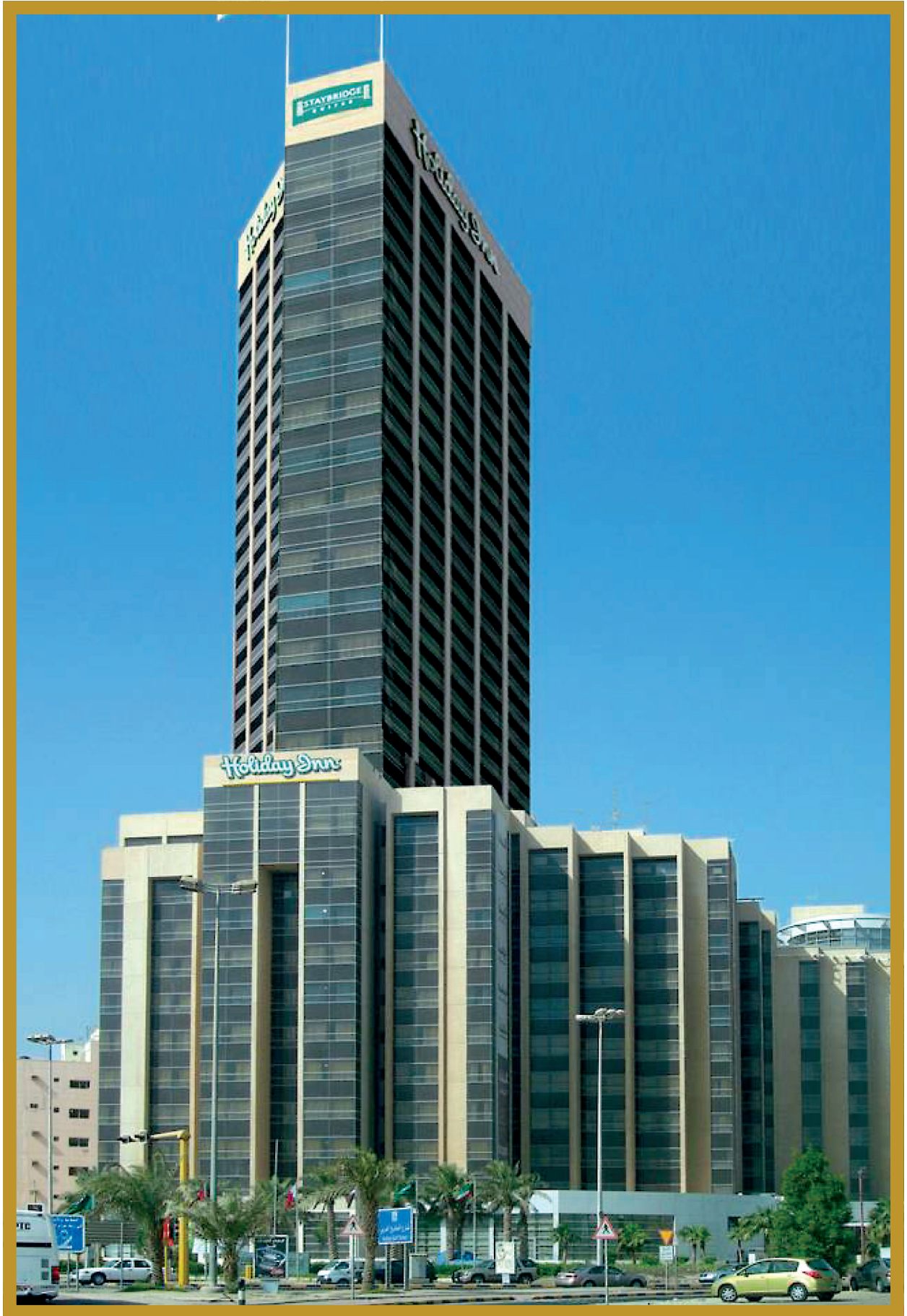
السيد/عبدالله حمود النجم
عضو مجلس الإدارة



السيد/سليمان المزيان
عضو مجلس الإدارة



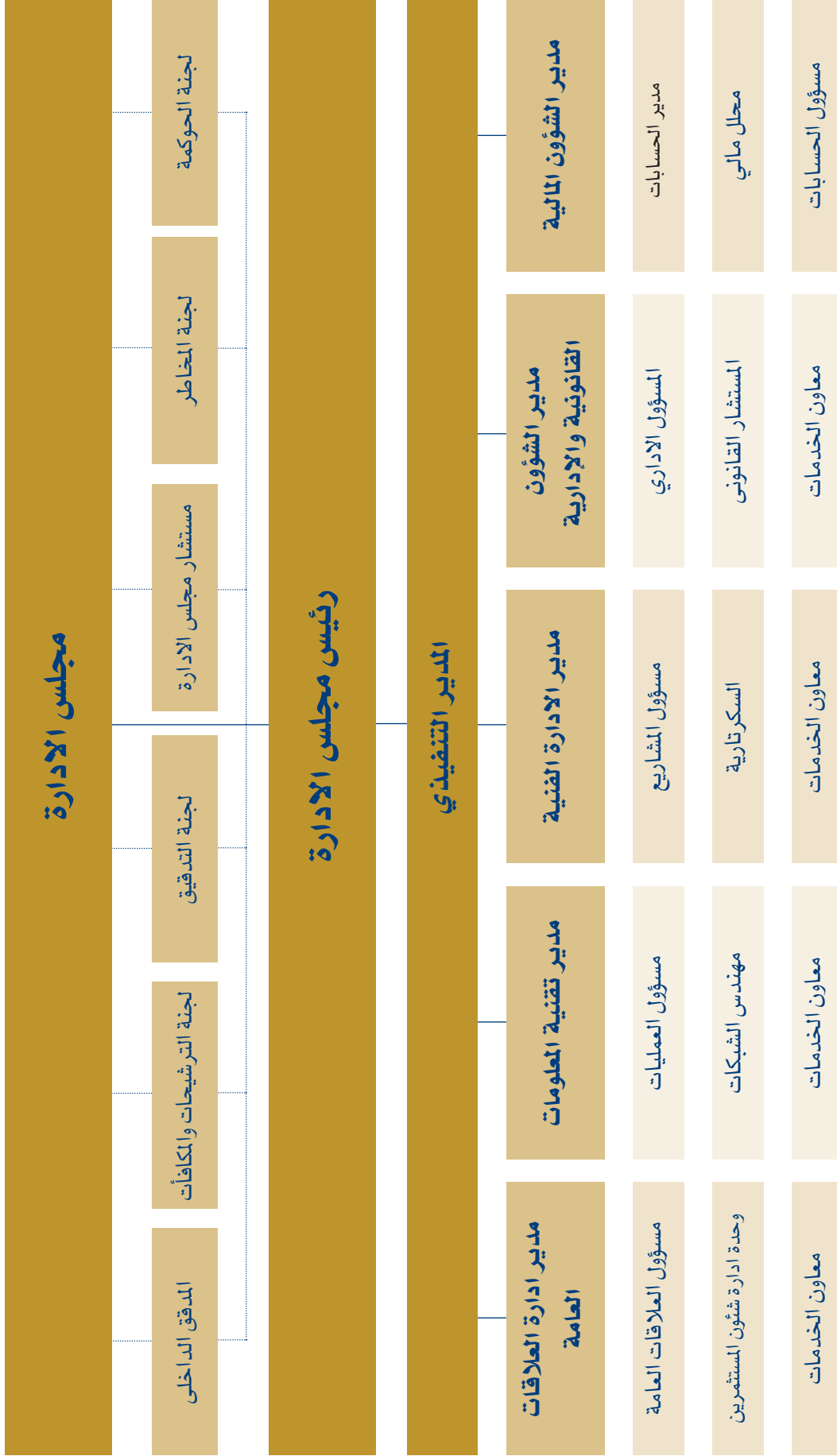
السيد/أحمد الصدر
عضو مجلس الإدارة



فندق هولندي ان



الهيكل التنظيمي



كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

حضرات السادة المساهمين الكرام

يطيب لي بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم في الاجتماع السنوي لجمعيتكم الموقرة ، وأستهل هذا الإجتماع المبارك بجزيل الشكر لله عز وجل ثم بالشكر والإمتنان لحضراتكم لما أولوتمونا آياه طيلة الفترة الماضية من دعم وثقة مستمرة والتي كان لها ابلغ الأثر في دعمنا وكانت الحافز الأساسي لي ولزملائي من أعضاء مجلس الإدارة لبذل أقصى الجهد في سبيل تلبية تطلعاتكم والعمل علي تحقيق الأهداف والأستراتيجيات المشتركة للشركة

كما يتشرف مجلس إدارة الشركة العربية العقارية أن يقدم لحضراتكم التقرير السنوي متضمناً أهم المستجدات علي الصعيدين الإقليمي والمحلي إضافة لنتائج الأداء السنوي والبيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ والذي يتضمن أعمال الشركة ومركزها المالي خلال هذا العام.



كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين

لقد مرت سنة ٢٠١٨ والشركة العربية العقارية تحتفل بمرور ثلاثة وأربعون عاماً على تأسيسها تمكنت خلالها الشركة من تحقيق الكثير من الانجازات العقارية والاستثمارية على مختلف الاصعدة المحلية والخليجية والعربية .

فمنذ تولينا مهامنا في مجلس الإدارة ، لم نتوان للحظة واحدة نحو العمل الجاد والسعي الدؤوب والمتواصل في إستكمال ومواكبة معايير الحوكمة للوصول إلي النظام الذي يتواءم مع متطلبات السادة / هيئة أسواق المال في تطبيق معايير حوكمة الشركات ، فقمنا بإعداد اللوائح اللازمة وتشكيل اللجان المطلوبة والإفصاح عن كافة المعلومات والبيانات المطلوبة التزاماً من الشركة بخدمة مساهمينا وكافة الأطراف المتعاملة معها بشفافية كاملة .

فعلي الصعيد الأقليمي فقد شهد الأقتصاد الكويتي في عام ٢٠١٨ جملة من الأحداث والتطورات الإيجابية كان من أبرزها ترقية بورصة الكويت علي مؤشر فوتسي راسل للأسواق الناشئة وكان من أثرها إرتفاع مؤشر البورصة بنسبة ٤,٨ ٪ . والذي نطمح بأن ينعكس مردود ذلك بالإيجاب علي السوق الكويتي في عام / ٢٠١٩

وكما تعلمون فقد جاء عام ٢٠١٨ وبالأخص النصف الثاني منه متأثراً واضحا في انخفاض اسعار النفط والكثير من الاحداث التي كان لها اثر سلبي على اداء معظم الاسواق المالية في المنطقة ومنها ما اثر سلبا على الاداء العام للسوق .

في حين جاء الاداء العام سلبي للبورصة الكويت اقل بكثير وذلك كنتيجة حتمية لضعف المحفزات في الاقتصاد الكويتي بشكل عام وسوق الاوراق المالية بشكل خاص .

كل هذه السلبيات سيطرت علي مجريات السوق العقاري بكافة شرائحه وأدت إلي إنخفاض المؤشرات العقارية وإنخفاض في اسعار قيمة العقارات بشكل عام وضعف في الطلب علي هذا الإستثمار .

أما فيما يتعلق بمشاريع الشركة ، فيسرنا بأن نزودكم بأخر مستجدات هذه المشاريع :

١- برج الكريستال :

البرج مؤجر حالياً بالكامل من مطاعم وكافيتريات وبنوك بالأدوار السرداب والأرضي والميزانين + ٤٧ دور متكرر يحتوي على مكاتب وشركات عالمية وبنوك ويوجد بالبرج عدد ٢ سرداب كمواقف للسيارات مع مقاعد مخصصة لذلك وتم تعديل إستغلال الأدوار التجارية (سرداب - أرضي - ميزانين) لتصبح مخصصة جميعها للمطاعم، وتم تأجيرها لمجموعة من اشهر المطاعم والكافيتريات بالكويت، وطبقاً لذلك تم تنفيذ تعديلات في البنية التحتية ، وتم بحمد الله زيادة الحمل الكهربائي ١٦٠٠ كيلووات لتتلائم مع إستغلال المطاعم والكافيتريات، وتم التعاقد مع أكبر شركات الصيانة وإدارة البرج على أعلى مستوى من الخدمات الذكية كذلك تم الإنتهاء من تركيب الإضاءة الخارجية للواجهات التي تعكس الصورة الجميلة لكويتنا الحبيبة، ليصبح البرج صرح معماري في قلب المدينة وعلامة مميزة في شارع أحمد الجابر.

كلمة رئيس مجلس الإدارة

٢- مواقف متعددة الطوابق لبرج الكريستال :

ملحق ببرج كريستال مواقف للسيارات مجاورة لبرج كريستال مكونه من أرضي + ٤ طوابق بطاقة استيعابية (٣٥٠) سيارة متصل مع برج كريستال بجسر زجاجي لخدمة رواد المجمع .

٣- توسعة فندق هوليداي إن :

يمثل فندق هوليداي أن إضافة حقيقية للمرافق السياحية بدولة الكويت ، ويؤكد على بعد إستراتيجية الشركة وحسن بصيرتها في سياستها التوسعية المقبلة، حيث أثبتت دراسات الجدوى الاقتصادية حاجة البلاد إلى المزيد من المنشآت السياحية والفندقية لتلبية حاجة السوق الكويتي للخدمات الفندقية المتميزة ذات السمعة العالمية.

ووفقاً لهذه الرؤية تم وبحمد الله توسعة المعهد الصحي واستراحة كبار الزوار، وتم الإنتهاء من تصميم وترخيص المرحلة الثالثة بإنشاء برج جديد علي هذه الأرض بإرتفاع ٣٢ دور بمساحة إجمالية ٢١٤,٠٠٠ م^٢ تقريباً، يشمل غرف فندقية وصالة للأفراح وطوابق لرجال الأعمال ومعهد صحي جديد ومواقف للسيارات متعددة الطوابق ، ومن المتوقع أن نبدأ بتنفيذ هذه المرحلة قريباً ومدة تنفيذ المشروع ٢٤ شهراً، بتكلفة تقديرية قيمتها ١٠ مليون دينار كويتي.

٤- مواقف للسيارات متعددة الطوابق مجاورة لفندق الهوليداي ان (المرحلة الثالثة) :

جاري حالياً العمل علي الحصول علي الموافقات المطلوبة من البلدية واملاك الدولة بإنشاء مواقف السيارات متعددة الطوابق علي الارض المجاورة لفندق الهوليداي ان ومستغلة حالياً مواقف سيارات سطحية ، وسوف تخدم هذه المواقف الفندق والتوسعات المستقبلية.

٥- مبنى سكني إستثماري بمنطقة الفروانية - قسيمة (٢٩٥) :

تم بحمد الله الإنتهاء من البناء بالكامل وإيصال التيار الكهربائي للبناية السكنية الواقعه في أرقى منطقة بالفروانية ، بجوار فندق الكراون بلازا وتتكون من عدد ٢ سرداب مواقف للسيارات مع مصعد مخصص للسيارات + أرضي + ١٢ طابق متكرر ، كل طابق يحتوي على شقتين (غرفتين نوم) بعدد ٢٤ شقة + محل تجاري بمساحة ٤٠ م^٢ .

المحصلة :

لقد كان للخطوات التنفيذية لإستراتيجية مجلس إدارة الشركة والتطورات الملموسة التي طرأت على مجمل أوضاعها أبلغ الأثر على النتائج المالية بنهاية العام ٢٠١٨، حيث انه بلغت إجمالي إيرادات الشركة ٦٢٨,٧٢٣,١٢ د.ك ومصروفاتها ٨٣٥,١٦٩,١٥ د.ك.



كلمة رئيس مجلس الإدارة

بالإضافة إلى أن غالبية نتائج الشركة ما زالت تعكس نتائج إيجابية وجيدة رغم العقبات والصعوبات المشار إليها وخاصة فيما يتعلق ب

التفاصيل	المبالغ بالملايين د.ك ٢٠١٨	المبالغ بالملايين د.ك ٢٠١٧	نسبة التغيير
الموجودات	١٦١,١	١٦١,٦	-٠,٣%
حقوق المساهمين	٥٦,٣	٥٧,٨	-٣%
الاستثمارات العقارية	١١٨,٧	١١٩,٣	-٠,٥%

الآخوة المساهمين :

مما لاشك فيه انكم لاحظتم حجم الخسائر في التقرير المالي ، وبنظرة سريعة نجد ان تلك الخسائر في معظمها ناتجة عن انخفاض القيمة السوقية في قيمة العقارات المملوكة للشركة ، وكان له من الآثار السلبية على قيمة موجودات الشركة خارج الكويت، وهي من العوامل التي ساهمت بنسبة كبيرة في زيادة الخسائر المالية .

وعلي الرغم من ذلك نلاحظ تحسن ملحوظ في مقدار الخسائر مقارنة بالعام الماضي ، حيث حققت خسائر بقيمة ٢,٤٤٦,٢٠٧ د.ك ، مقارنة بخسائر العام الماضي والتي بلغت ٣,٢٤١,٥٦٠ د.ك.

وتركزت خسائر العام الحالي لعدة أسباب منها :-

إنخفاض القيمة السوقية في قيمة العقارات المملوكة للشركة بالخارج بمقدار ١,٥٠٠,٠٠٠ د.ك . بالإضافة إلى ارتفاع تكاليف العقارات ولفندق بقيمة ٢٥٠,٠٠٠ دك ، هذا بالإضافة إلى انخفاض قيمة الدينار الكويتي أمام الدولار الأمريكي والدرهم الإماراتي مما كان له آثار سلبية على قيمة موجودات الشركة بقيمة تقدر ب ٤٥٠,٠٠٠ د.ك .

● إطفاء الخسائر المرحلة

في ظل سعي الإدارة في تحسين الوضع المالي للشركة بما يحقق فائدة للمساهمين فقد رأى مجلس إدارة الشركة أخذ موافقتكم على إطفاء الخسائر المرحلة كما في ٢١ ديسمبر /٢٠١٨ (والتي تبلغ ٩,٨٥٧,٢٠٥ د.ك) والتي تكونت خلال الفترة الماضية وكان سبباً أساسياً في تكوينها انخفاض قيمة الإستثمارات العقارية في دولة الكويت ودول الخليج العربي والتي تجاوزت قيمتها الخمسة ملايين دينار كويتي ، بالإضافة إلى ارتفاع أسعار صرف العملات الاجنبية مقارنة بالدينار الكويتي .

فقد رأى مجلس الإدارة إطفاء الخسائر باستخدام كل من

أولاً : الإحتياطي الإختياري بقيمة ٤,٥٦٩,٦٦٠ د.ك

ثانياً : علاوة الاصدار بقيمة ٥,٢٨٧,٥٤٥ د.ك

وذلك وفقاً لتعليمات وموافقات الجهات الرسمية.

كلمة رئيس مجلس الإدارة

وفي نهاية هذا التقرير نرجو من الله أن تتحسن الأوضاع الاقتصادية محلياً وخليجياً وعربياً للأنشطة العقارية بكافة قطاعاتها ،
الأمر الذي سيؤدي إلي تحسين النتائج التشغيلية والمالية .
كما ان الإدارة التنفيذية للشركة بذلت وستبذل كافة جهودها لتحسين وتطوير أنشطة الشركة بما يعود بالمرود
الإيجابي علي مساهمي الشركة الكرام .
والله ولي التوفيق ،،،

الآخوة المساهمون

ولا يسعني في هذه العجالة إلا أن أتقدم باسمكم جميعاً إلى جميع العاملين في الشركة العربية العقارية بالشكر والتقدير لما بذلوه
من جهود مثمرة خلال الفترة الماضية للارتقاء بقدرات وإمكانات شركتكم للمساهمة بعمليات التنمية المستدامة وتشغيل الاقتصاد
الوطني، كما لا ننسى كافة الجهات الحكومية وغير الحكومية التي مدت يد العون لنا خلال الفترة المذكورة، متمنيا لهم ولكم كل
التوفيق والنجاح في ظل توجيهات حضرة صاحب السمو أميرنا المفدى الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح وولي عهده الأمين سمو
الشيخ نواف الأحمد الصباح حفظهما الله ورعاهما ، والحكومة الرشيدة برئاسة سمو الشيخ جابر مبارك الحمد الصباح حفظه الله.

والله الموفق والمستعان ...

رئيس مجلس الإدارة

د . عماد جواد بوخمسين



تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠١٨



تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق ٢٠١٨

كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

السادة مساهمي الشركة العربية العقارية

بالاصالة عن نفسى ونيابة عن مجلس ادارة الشركة العربية العقارية يسرنى ان اقدم للسادة المساهمين الكرام تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق الخاص بالشركة عن عام ٢٠١٨

ان قواعد حوكمة الشركات تتمثل فى المبادئ والنظم والاجراءات التى تحقق افضل حماية وتوازن بين مصالح ادارة الشركة والمساهمين فيها واصحاب المصالح الاخرى المرتبطة بها .

ويكمن الهدف الاساسى من تطبيق قواعد حوكمة الشركات فى ضمان تماشى الشركة مع اهداف المساهمين بما يعزز من ثقة المستثمرين بكفاءة اداء الشركة وقدرتها على مواجهة الازمات ، وحيث ان قواعد حوكمة الشركات تنظم منهجية اتخاذ القرارات داخل الشركة وتحفز وجود الشفافية والمصداقية لتلك القرارات .

ومن أهم أهداف قواعد حوكمة الشركات هو حماية المساهمين ، وفصل السلطة بين الادارة التنفيذية التى تسير اعمال الشركة ومجلس الادارة الذى يعد ويراجع الخطط والسياسات فى الشركة ، بما يضمن الطمأنينة ويعزز الشعور بالثقة فى التعامل معه ، كما تمكن المساهمين واصحاب المصالح من الرقابة بشكل فعال على الشركة .

و تماشياً مع الخطوات الايجابية التى قامت بها هيئة اسواق المال من خلال اللوائح و القرارات التنظيمية التى تسعى من خلالها الى تحسين بيئة العمل والشفافية وحماية المساهمين ، وحرصاً منا على تطبيق جميع القوانين والتشريعات والممارسات الرائدة التى تتماشى مع مبادئنا والاسس المهنية التى تقود عملنا لتصب فى مصلحة مساهمينا الكرام، وتطبيقاً لهذا نعرض بين ايديكم تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق عن عام ٢٠١٨ .

و تسعى الشركة العربية العقارية دائماً الى تركيز جهودها من خلال فريق متكامل لتطبيق جميع القوانين والقرارات والقواعد والتعليمات الرقابية بشأن تطبيقات الحوكمة بالشكل المهني المطلوب وبالوقت المحدد .

د. / عماد جواد بوخمسين

رئيس مجلس الادارة



تقرير الحوكمة ٢٠١٨

ملخص الأعمال عن عام ٢٠١٨

التصنيف	البند	أصحاب المصالح ذو الصلة
إلتزام	تحديث وإعتماد الخطة الاستراتيجية	المساهمين - أصحاب المصالح
إلتزام	الإلتزام بتنفيذ وتطبيق نظم ومعايير الحوكمة بصورة كاملة	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية
رقابة	تحديث وإعتماد السياسات والإجراءات للادارات المختلفة للشركة	المساهمين - أصحاب المصالح - الموظفين
رقابة	تحديث وإعتماد منظومة الصلاحيات للادارات المختلفة	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية - الموظفين
رقابة	إعتماد خطط إدارة المخاطر والتدقيق الداخلى ووضعها موضع التنفيذ.	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية
رقابة	مراجعة ملاحظات التدقيق الداخلى واتخاذ القرارات التصويبية اللازمة	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية
رقابية	مراجعة تقارير المخاطر واتخاذ إجراءات الحد من المخاطر	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير الحوكمة ٢٠١٨

الكويت في : ٢٠١٩/٠٢/٢١

إقرار وتعهد (سلامة ونزاهة البيانات المالية)

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة العربية العقارية بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها ، وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل الهيئة وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٨ وذلك بناء على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدققين الحسابات وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير .

اسم العضو	المنصب	التوقيع
السيد د. / عماد جواد بوخمسين	رئيس مجلس الإدارة	
السيد د. / أنور على نقي النقي	نائب رئيس مجلس الإدارة	
السيد / عبد الله حمود مصلح حمود النجم	عضو مجلس الإدارة	
السيد / أحمد عبدالهادي حسنى الصدر	عضو مجلس الإدارة	
السيد / سليمان عبد الله سليمان المضيان	عضو مجلس الإدارة	



تقرير الحوكمة ٢٠١٨

القاعدة الأولى:

بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

تشكيل مجلس الإدارة ، وذلك على النحو التالي:

الاسم	تصنيف العضو (تنفيذي / غير تنفيذي / مستقل)، امين سر	المؤهل العلمي والخبرة العلمية	تاريخ الانتخاب / تعيين امين السر
السيد د. / عماد جواد بوخمسين	رئيس مجلس الادارة - غير تنفيذي	شهادة دكتوراة	مايو ٢٠١٥
السيد د. / انور على النقي	نائب مجلس الادارة - مستقل	شهادة دكتوراة	مايو ٢٠١٥
السيد / سليمان عبدالله المضيان	عضو مجلس - غير تنفيذي	شهادة بكالوريوس	مايو ٢٠١٥
السيد / عبدالله حمود النجم	عضو مجلس - غير تنفيذي	شهادة بكالوريوس	مايو ٢٠١٥
السيد / احمد عبدالهادي الصدر	عضو مجلس - غير تنفيذي	شهادة بكالوريوس	مايو ٢٠١٥
السيد د. / حيدر حسن الجمعه	الرئيس التنفيذي - امين السر	شهادة دكتوراة	ابريل ٢٠١٦

نبذة عن اجتماعات مجلس إدارة الشركة ، وذلك من خلال البيان التالي :

يوضح الجدول ادناه عدد اجتماعات مجلس ادارة الشركة العربية العقارية وهي ستة اجتماعات خلال عام ٢٠١٨ مبينا تاريخ كل اجتماع وحضور كل عضو من اعضاء المجلس من عدمه ، حيث تم التأشير بعلامة (✓) في حالة حضوره الاجتماع

اسم العضو	اجتماع رقم ١	اجتماع رقم ٢	اجتماع رقم ٣	اجتماع رقم ٤	اجتماع رقم ٥	اجتماع رقم ٦	اجتماع رقم ٧	عدد الاجتماعات
	بتاريخ: ٢٠١٨/٠٣/٢٩	بتاريخ: ٢٠١٨/٠٥/١٥	بتاريخ: ٢٠١٨/٠٥/١٦	بتاريخ: ٢٠١٨/٠٧/٠٢	بتاريخ: ٢٠١٨/٠٧/٢٠	بتاريخ: ٢٠١٨/٠٨/٠٢	بتاريخ: ٢٠١٨/١٠/٢٥	
د. / عماد جواد بوخمسين	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٦
د. / انور على النقي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٥
سليمان عبدالله المضيان	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٧
عبدالله حمود النجم	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٧
احمد عبدالهادي الصدر	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٦
د. / حيدر حسن الجمعه	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٧

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير الحوكمة ٢٠١٨

موجز عن كيفية تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس ادارة الشركة

يتم تدوين محاضر اجتماعات مجلس الادارة بواسطة امين السر ، وذلك حسب ماورد بميثاق عمل مجلس الادارة - مهام امين السر ، ثم يتم توقيعها من الاعضاء ومن ثم يقوم بحفظها فى سجل خاص بها مرتبة حسب الارقام مبينا بها تاريخ الاجتماع وساعة بدايته ونهايته .

القاعدة الثانية :

التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

موجز عن كيفية قيام الشركة بتحديد سياسة مهام ومسؤوليات وواجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وكذلك السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية

- قامت الشركة بإعداد واعتماد ميثاق عمل مجلس الادارة والذى تضمن مهام ومسؤوليات وصلاحيات مجلس الادارة .
- كما تم اعداد واعتماد بطاقة وصف وظيفى لكل عضو من اعضاء مجلس الادارة وكذلك اعضاء الادارة التنفيذية وقد تحدد بها مهام ومسؤوليات كل عضو وتم تسليم كل بطاقة الى كل عضو .
- كما قامت الشركة باعداد واعتماد مصفوفة الصلاحيات لتوضح وتبين الامور التى تم تفويضها للإدارة التنفيذية ولها اتخاذ القرار بها ، كما تبين المصفوفة حدود هذه الصلاحيات .

انجازات مجلس الادارة خلال العام

١. اعتماد الخطط والاستراتيجيات العامة للشركة ومتابعة انشطتها المختلفة .
٢. اعتماد البيانات المالية للسنة المالية المنتهية فى ٢٠١٧/١٢/٣١
٣. الدعوة لانعقاد الجمعية العامة للسنة المالية المنتهية فى ٢٠١٧/١٢/٣١ واعداد جدول الاعمال واعداد تقرير مجلس الادارة .
٤. اعتماد تقييم الاداء للإدارة التنفيذية ومراجعة وتحديث الهيكل التنظيمى للشركة .
٥. اختيار وتعيين عضو مستقل من بين اعضاء وتعيين امين سر .
٦. تشكيل اللجان وتسميه الاعضاء وتحديد مده كل لجنة.
٧. اعتماد السياسات والمواثيق الخاصة بالشركة واجراء التحديث الدورى لها حسب متطلبات الجهات الرقابية.
٨. مناقشة واعتماد البيانات والتقارير المالية المرحلية .
٩. متابعة عمل اللجان التابعة للمجلس من خلال الاطلاع على تقريرها عقب كل اجتماع واتخاذ ما يلزم بشأنه فى عام ٢٠١٨ .
١٠. اقرار الموازنة العامة التقديرية للشركة عن عام ٢٠١٨
١١. تعيين مكتب تدقيق مستقل لتقديم تقرير الضبط الداخلى ICR
١٢. تطبيق نظام حوكمة الشركات ومراقبة فاعلية تنفيذه طبقا لقانون هيئة اسواق المال ولائحته التنفيذية فى عام ٢٠١٦ .
١٣. متابعة أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق مؤشرات الأداء الموضوعية (KPIs)

تقرير الحوكمة ٢٠١٨

موجز عن تطبيق متطلبات تشكيل مجلس الإدارة للجان متخصصة تتمتع بالاستقلالية، مع مراعاة ذكر المعلومات التالية عن كل لجنة :

اسم اللجنة	اعضاء اللجنة	مهام اللجنة وانجازاتها	عدد اجتماعات اللجنة
لجنة الترشيحات والمكافآت.	د./انور على النقى (عضو مستقل) رئيس اللجنة السيد / احمد الصدر عضو اللجنة السيد / عبدالله نجم عضو اللجنة	١ - وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، مع المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة. ٢ - وضع توصيف وظيفي للأعضاء التنفيذيين في الشركة والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين. ٣ - التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل لعام ٢٠١٨ . ٤ - العمل مع الادارات واللجان المعنية لتعيين الكفاءات المطلوبة في الشركة لعام ٢٠١٨ .	١
لجنة التدقيق	السيد / احمد الصدر رئيس اللجنة د. / انور على النقى عضو مستقل السيد / عبدالله نجم عضو اللجنة السيد / سليمان المضيان عضو اللجنة	١ - مراجعة البيانات المالية الدورية لعام ٢٠١٨ قبل عرضها على مجلس الإدارة للموافقة عليها . ٢ - التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم، وبراى عند التوصية بالتعيين التأكد من استقلاليتهم ٣ - دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها ٥ - دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها . ٦ - تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة لعام ٢٠١٨ ٧ - مراجعة وإقرار خطط لجنة الرقابة الداخلية للشركة . ٨ - مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية ٩ - التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة من الجهات الرقابية	٨

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير الحوكمة ٢٠١٨

١. إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة .		
٢. ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر وتم التعاقد مع مكتب خارجي متخصص لاقرار هذه النظم .		
٣. تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الشركة، وذلك لتحديد أوجه القصور بها وتم التعاقد مع مكتب متخصص لوضع النظم والآليات الخاصة والمناسبة للشركة .	د. / انور على النقى عضو مستقل	لجنة المخاطر السيد / عبدالله نجم عضو اللجنة السيد / سليمان المضيان عضو اللجنة
٤. مساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول في الشركة والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر بعد اعتماده من قبل مجلس الإدارة لعام ٢٠١٨ .		
٥. مراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع توصيات بشأنه قبل اعتماده من قبل مجلس الإدارة.		
٦. تم إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة لعام ٢٠١٨ .		
٧. مراجعة المسائل التي تثيرها لجنة التدقيق المرتبطة والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر في الشركة .		

موجز عن كيفية تطبيق المتطلبات التي تتيح لاجراء مجلس الادارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب .

- تتعمل الشركة على اتاحة المعلومات والبيانات بشكل كامل ودقيق للاعضاء بوجه عام وللأعضاء المستقلين والغير تنفيذيين بوجه خاص وذلك من خلال النص على ذلك في ميثاق عمل مجلس الادارة من اجل تمكينهم من القيام بالمهام الموكلة اليهم .
- كما يتم اعداد التقارير المطلوبة بدرجة عالية من المهنية والدقة ويتم تقديمها للاعضاء لمساعدتهم في عملية اتخاذ القرار بشكل سليم .

تقرير الحوكمة ٢٠١٨

القاعدة الثالثة :

اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

- تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت تنفيذاً للقاعدة الثالثة من الكتاب الخامس عشر وقد تم الالتزام بالأمور الآتية :-
 - ١- عدد أعضائها لا يقل عن ثلاثة أعضاء .
 - ٢- تتضمن عضو مستقل .
 - ٣- الرئيس عضو غير تنفيذي .
 - ٤- تم تحديد مدتها من قبل مجلس الإدارة بثلاث سنوات .
 - ٥- تم اعتماد ميثاق عمل لها وقد احتوى على المهام والمسؤوليات المنوطة بها والية الاجتماع وعدد مرات الاجتماع وكيفية رفع التقارير للمجلس .

وتتشكل لجنة الترشيحات والمكافآت وتتكون من الأعضاء التالي أسمائهم :

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| ١ - د. / انور على النقي | عضو مستقل - رئيس اللجنة |
| ٢ - السيد / احمد الصدر | عضو اللجنة |
| ٣ - السيد / عبد الله نجم | عضو اللجنة |

تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية .

- ١- مكافآت أعضاء مجلس الإدارة .

تم ادراج بند من ضمن جدول اعمال الجمعية العمومية لعام ٢٠١٨ بمناقشة عدم تخصيص مكافاة مالية للسادة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ .
- ٢- مكافآت الإدارة التنفيذية .

- تتمثل الإدارة التنفيذية في الرئيس التنفيذي ومساعدوه .
وهي مرتبطة بمعدلات ومؤشرات الاداء للشركة ونتيجة اعمالها ، ومتسقة مع استراتيجية الشركة واهدافها .



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير الحوكمة ٢٠١٨

القاعدة الرابعة :

ضمان نزاهة التقارير المالية

التعهدات الكتابية من قبل كل من مجلس الادارة والادارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة .

- تتهج الشركة مبدأ النزاهة والمصادقية عند عرض مركزها المالي وتطبيقاً لذلك فقد تم الالتزام بتقديم التعهدات الكتابية المطلوبة ..
- تتعهد الإدارة التنفيذية لمجلس إدارة الشركة كتابياً بأن التقارير المالية للشركة يتم عرضها بصورة سليمة وعادلة، وأنها تستعرض كل الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيلية، كما أنه يتم إعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة.
- يتضمن التقرير السنوي المرفوع للمساهمين من مجلس إدارة الشركة التعهد بسلامة ونزاهة كل البيانات المالية، وكذلك التقارير ذات الصلة بنشاط الشركة.

موجز عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق .

تم تشكيل لجنة التدقيق حسب متطلبات القاعدة الرابعة - مادة ٥/٥ وتم مراعاة الامور الاتية :-

- لا يقل عدد أعضاء لجنة التدقيق عن ٣ أعضاء.
- أحد أعضاء لجنة التدقيق عضو مجلس إدارة مستقل.
- لا يشغل عضوية لجنة التدقيق رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين.
- أحد أعضاء لجنة التدقيق على الأقل من ذوي المؤهلات العلمية والخبرة العملية في المجالات المحاسبية والمالية.
- تم تحديد مدتها بثلاثة سنوات .

وتتشكل لجنة التدقيق وتتكون من الاعضاء التالي اسمائهم :

- | | |
|---------------------------|-------------|
| ١ - السيد / احمد الصدر | رئيس اللجنة |
| ٢ - د. / انور على النقى | عضو مستقل |
| ٣- السيد / عبد الله النجم | عضو اللجنة |
| ٤- السيد / سليمان المضيان | عضو اللجنة |

- في حالة وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الادارة ، يتم تضمين بيان يفصل ويوضح التوصيات والسبب او الاسباب من وراء قرار مجلس الادارة عدم التقيد بها :
- منصوص على ذلك في ميثاق عمل لجنة التدقيق والذي اوجب على المجلس في حالة عدم الاخذ بتوصيات لجنة التدقيق فيما يتعلق بمراقبي الحسابات الخارجيين او المدقق الداخلي تضمين تقرير الحوكمة الاسباب من وراء قراره بعدم التقيد بتلك التوصيات .
- التأكيد على استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجى .
- منصوص على ذلك في ميثاق عمل لجنة التدقيق حيث يتعين التأكد من استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجى عن الشركة ومجلس إدارتها حيث لا يؤدي ايه اعمال اخرى للشركة بخلاف اعمال التدقيق.

القاعدة الخامسة :

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل ادارة / مكتب / وحدة مستقلة لادارة المخاطر .

تم انشاء وحده مستقلة لادارة المخاطر حيث يشير الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة الى وجود وحدة مستقلة لادارة المخاطر ، وقد تم التعاقد مع جهة خارجية من اجل القيام باعمال الوحدة بناء على موافقة هيئة اسواق المال .
وتم اعتماد سياسة لادارة المخاطر تتضمن صلاحيات ومهام ومسئوليات ادارة المخاطر والية عمل ادارة المخاطر ورفع التقارير ، كما تقوم الشركة بتطوير نظم التقارير الدورية حسب المتطلبات للحد من المخاطر .

موجز عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة ادارة المخاطر

تم تشكيل لجنة ادارة المخاطر حسب متطلبات القاعدة الخامسة - وتم مراعاة الامور الاتية :-

- ١- عدد الاعضاء لا يقل عن ثلاثة اعضاء .
- ٢- الرئيس عضو غير تنفيذي .
- ٣- احد اعضائها عضو مستقل .
- ٤- لايشغل عضويتها رئيس مجلس الادارة .
- ٥- تم تحديد مدتها بثلاثة سنوات .

وتتكون اللجنة المشكلة من اعضاء لجنة المخاطر وتتكون من الاعضاء التالي اسمائهم :

- ١ - د. / انور على النقى عضو مستقل
- ٢ - السيد / عبدالله نجم عضو اللجنة
- ٣ - السيد / سليمان المزيان عضو اللجنة

موجز يوضح انظمة الضبط والرقابة الداخلية

يتوافر لدى الشركة انظمة ضبط ورقابة داخلية وبيان ذلك فى الاتى :-

- ١- تم تحديد السلطات والمسئوليات بشكل دقيق من خلال اعتماد اللوائح والسياسات التى تنظم عمل الشركة وتم اعتماد بطاقات الوصف الوظيفى الخاصة بكل عضو بالشركة سواء كان عضو مجلس ادارة او عضو تنفيذي .
 - ٢- تم مراعاة الفصل التام فى المهام من خلال النص على ذلك ضمن سياسة وحدة التدقيق الداخلى وجعله من الاهداف الرئيسية للوحدة والتى تسعى لتحقيقها ، كما تم اعتماد سياسة تنظيم تعارض المصالح وكيفية التعامل معها والحد منها .
 - ٣- تنتهج الشركة عملية الفحص الدقيق وارقابة المزدوجة من خلال الصلاحيات والسلطات .
- تكليف مكتب تدقيق مستقل للقيام بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية فى الشركة وإعداد تقرير فى هذا الشأن ويتم موافاة الهيئة به بشكل سنوي (INTERNAL CONTROL REPORT) .



تقرير الحوكمة ٢٠١٨

بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل ادارة /مكتب /وحدة مستقلة للتدقيق الداخلى

تم تشكيل وحدة التدقيق الداخلى مع مراعاة وتنفيذ المتطلبات الخاصة بها ، وقد تم الالتزام بالامور التالية :-

١- تتمتع وحدة التدقيق الداخلى بالاستقلالية التامة حيث يشير الهيكل التنظيمى الخاص بالشركة الى استقلاليتها من خلال تبعيتها الى لجنة التدقيق وبالتبعية الى مجلس الادارة .

٢- تم تكليف جهة خارجية مستقلة وذات خبرة بعمل وحدة التدقيق الداخلى واعتماد سياسة وحدة التدقيق الداخلى وقد تضمنت بيان صلاحيات ومهام وحدة التدقيق الداخلى والية عمل ادارة التدقيق الداخلى ورفع التقارير .

القاعدة السادسة :

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

موجز عن ميثاق العمل الذى يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الاخلاقية :

● تسعى الشركة دوما الى نيل ثقة المستثمر ، ولا ياتي هذا الا بترسيخ ثقافة الالتزام والقيم الاخلاقية داخل الشركة، ومن اجل ذلك فقد قام مجلس الادارة بأعتماد ميثاق عمل السلوك المهني والقيم الاخلاقية، وتم تعميمه على الادارة التنفيذية .

ويتضمن الميثاق :

١- بيان المفهوم العام للسلوك المهني وانه يجب على الموظف التحلى بالنزاهة والقيم الاخلاقية في كافة انشطة الشركة.

٢- ما يجب على الموظف للالتزام به طبقا لمعايير السلوك المهني والقيم الاخلاقية

● الالتزام بالقوانين واللوائح والسياسات وعدم مخالفتها

● عدم قبول الرشوة او الهدايا او التبرعات

● استخدام الامثل لها .

● عدم افشاء الاسرار.

● الابلاغ عن المخالفات والتجاوزات وضمان حماية الشخص المبلغ .

موجز عن السياسات والاليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح :

تم اعتماد سياسة تنظيم تعارض المصالح و تناولت مفهوم تعارض المصالح ، وبينت التزامات العاملين فى الشركة فيما يتعلق بحالات تعارض المصالح ووجوب الافصاح الى مجلس الادارة عن وجود اى نشاط مع الشركة من الممكن ان يمثل حالة تعارض مصالح.

واوضحت السياسة ايضا اليه ادارة وتنظيم حالات تعارض المصالح ، وصلاحيات المجلس فى اتخاذ اى اجراءات ضد من تحققت بشأنه حالة من الحالات .

القاعدة السابعة :

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

موجز عن تطبيق آليات العرض والافصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح:

يحرص مجلس الإدارة على بناء وتأسيس نظام جيد للإفصاح والشفافية، وفقا للأحكام الواردة بالقانون واللائحة التنفيذية وأي تعليمات من الهيئة في هذا الشأن والتي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح فيما يتعلق بالموضوعات أو العناصر التي يتعين إلى إفصاح عنها، كما هو مبين أدناه:

- تم انشاء سياسة الإفصاح والشفافية وتم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة .
- مراجعة كافة سياسات وآليات الإفصاح والشفافية المطبقة في الشركة بصورة دورية،
- يتعين إعداد نظم الإبلاغ بحيث تتضمن تحديد المعلومات التي يتم الإفصاح عنها وآلية تصنيفها من حيث طبيعتها أو الإفصاح عنها بشكل دوري، وفقا لسياسات الشركة ونظم العمل للإفصاح والشفافية.
- يتعين الإفصاح عن المعلومات الخاصة بأي من الأحداث الجوهرية، وفقا لتعليمات الهيئة بشأن الإفصاح عن المعلومات الجوهرية وآلية الإعلان عنها.

نبذة عن تطبيق متطلبات سجل افصاحات اعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية :

- تم اعداد سجل خاص يتضمن افصاحات اعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية ، وهو متاح للاتطلاع عليه من قبل كافة المساهمين وبدون اية رسوم او مقابل ، ويتم تحديثه بشكل دوري .

بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل وحدة تنظيم شؤون المستثمرين

- يشير الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة الى انه قد تم انشاء وحدة لتنظيم شؤون المستثمرين ، وتتمتع بالاستقلالية المناسبة ، ودورها هو توفير البيانات والمعلومات الخاصة بالشركة للمستثمرين المحتملين او الراغبين في اسهم الشركة وتوفير آليات الإفصاح من خلال موقع الشركة الالكتروني ووسائل الإفصاح المتعارف عليها .

نبذة عن كيفية تطوير البنية الاساسية لتكنولوجيا المعلومات ، والاعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح :

- قامت الشركة بمواكبة التطور التكنولوجي وتطوير البنية الاساسية لتكنولوجيا المعلومات واستعماله في التواصل مع المساهمين والمستثمرين واصحاب المصالح .
- تجرى الشركة تحديثات على موقعها الالكتروني بمساعدة جهات متخصصة في ذلك لعرض بياناتها وافصاحاتها .
- كما تقوم الشركة من خلال للبورصة بالإفصاح عن معلوماتها بشكل دوري
- ويتم تحديث موقع الشركة دوريا لمواكبة التقدم التكنولوجي في هذا المجال .



القاعدة الثامنة :

احترام حقوق المساهمين

موجز عن تطبيق متطلبات تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين ، وذلك لضمان العدالة والمساواة بين كافة المساهمين

● يتضمن النظام الأساسي للشركة ولوائحها الداخلية الإجراءات والضوابط اللازمة، لضمان ممارسة جميع المساهمين لحقوقهم من دون أي تمييز، وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات.
يتعين على الشركة مراعاة الدقة والمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين.

● موجز عن انشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة وذلك ضمن متطلبات المتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين

● يتوافر سجل خاص بالشركة يحفظ لدى وكالة المقاصة، تدون فيه أسماء حملة الاسهم وجنسياتهم وموطنهم، وعدد ونوع الاسهم المملوكة لكل منهم والقيمة المدفوعة منه.

● تتيح الشركة للمساهمين الاطلاع على سجلات المساهمين، ويتم التعامل مع البيانات الواردة في السجلات المذكورة وفقاً لأقصى درجات الحماية والسرية، وذلك بما لا يتعارض مع قانون الهيئة ولائحته التنفيذية وما يصدر عنها من تعليمات وضوابط رقابية منظمة.

● موجز عن كيفية تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة.

● يتعين على الشركة أن تقوم بتشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة.
● يتم تنظيم اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين، وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات والقوانين واللوائح والتعليمات ذات العلاقة.

● ويتم الاعلان عن الاجتماعات الخاصة بالجمعيات العامة في وسائل الاعلان المختلفة حسب متطلبات وزارة التجارة والصناعة، كما يحق للمساهمين توجيه أي اسئلة او استفسارات الى المجلس او الى مراقبي الحسابات في الجمعيات العامة .
● كما تتيح الشركة لكل المساهمين أن يمارسوا حق التصويت من دون وضع أي عوائق تؤدي إلى حظر التصويت.



تقرير الحوكمة ٢٠١٨

القاعدة التاسعة :

إدراك دور أصحاب المصالح

موجز عن النظم والسياسات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق اصحاب المصالح :

- يتوافر لدى الشركة سياسة تشتمل على القواعد والاجراءات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح، وتتيح حصولهم على تعويضات في حال انتهاك أي من حقوقهم وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات.
- لا يحصل أي من أصحاب المصالح على أي ميزة، من خلال تعامله في العقود والصفقات التي تدخل في نشاطات الشركة الاعتيادية.
- يتوافر لدى الشركة سياسات ولوائح داخلية تتضمن آلية واضحة لترسية العقود والصفقات بأنواعها المختلفة، وذلك من خلال المناقصات أو أوامر الشراء المختلفة، ويتم الإفصاح بشكل كامل عن تلك الآلية.

موجز عن كيفية تشجيع اصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة :

- تضمنت سياسة حماية اصحاب المصالح يتوافر لدى الشركة آليات وأطر تكفل الاستفادة القصوى من إسهامات أصحاب المصالح بالشركة وحثهم على متابعة نشاطها، وبما يتفق مع تحقيق مصالحها على الوجه الأكمل وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات.
- والعمل على توفير كافة المعلومات والبيانات الدقيقة وفي الوقت المناسب الى اصحاب المصالح من اجل اسهاماتهم في نشاط الشركة، وكذلك تناولت السياسة اليات الابلاغ عن الممارسات غير السليمة واحاطتها بالسرية التامة مع توفير حماية للاطراف التي قامت بالابلاغ.



تقرير الحوكمة ٢٠١٨

القاعدة العاشرة : تعزيز وتحسين الأداء

موجز عن تطبيق متطلبات وضع الآليات التي تتيح حصول كل من اعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر :

انطلاقاً من رغبة الشركة في زيادة وعي افرادها ومعرفتهم التامة بانشطة الشركة واعمالها فقد قامت بإعداد برنامج تعريفى عن الشركة وانشطتها واعمالها ودور المجلس ومهامه وسلطاته واسماء اللجان المشكلة ودورها، كما تضمن بيان القوانين ذات الشأن والتي يجب على الشركة عدم مخالفتها والالتزام بما ورد بها من تعليمات.

● كما قامت الشركة بوضع الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر.

نبذة عن كيفية تقييم اداء مجلس الادارة ككل ، واداء كل عضو من اعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية :

تم اعتماد مصفوفة للتقييم السنوى لاعضاء مجلس الادارة واللجان الادارة التنفيذية ، ويتم تقييم اداء المجلس ككل ثم تقييم الرئيس وتقييم اداء كل عضو على حده حسب عدة معايير ومؤشرات تم وضعها اتساقاً مع قواعد الحوكمة .

نبذة عن جهود مجلس الادارة بخلق القيم المؤسسية (Value Creation) لدى العاملين فى الشركة، وذلك من خلال تحقيق الاهداف الاستراتيجية وتحسين معدلات الاداء :

● يهتم مجلس الإدارة بالتأكد بشكل مستمر على أهمية خلق القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة، وذلك من خلال العمل الدائم على تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، وتحسين معدلات الأداء، والالتزام بالقوانين والتعليمات خاصة قواعد الحوكمة. كما تم اعتماد دليل اعداد التقرير المتكامل والذي تناول عدة امور وهى :-

● تعريف بمفهوم التقرير المتكامل .

● بيان الاهداف من التقرير المتكامل وخصائصه وشكله .

● مبادئ توجيهيه يجب الالتزام بها عند اعداد التقرير المتكامل واهم الخصائص الواجب توافرها بالتقرير .

● كما تم التاكيد على انه يتعين تعاون الجميع من اجل خلق القيم المؤسسية (الشركة والمجتمع واصحاب المصالح والبيئة الخاجية) والعمل كفريق واحد من اجل المساهمة فى تحقيق نهضة المجتمع .



تقرير الحوكمة ٢٠١٨

القاعدة الحادية عشرة:

التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

موجز عن وضع سياسة تكفل تحقيق التوازن بين كلا من اهداف الشركة واهداف المجتمع :

- تتوافر لدى الشركة سياسة تهدف إلى تحقيق التوازن بين أهداف الشركة والأهداف التي يسعى المجتمع لتحقيقها، وتعمل تلك السياسة على تطوير الظروف المعيشية والاجتماعية والاقتصادية للمجتمع الذي تزاول نشاطها فيه، وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات.

نبذة عن البرامج والاليات المستخدمة والتي تساعد على ابراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الاجتماعي وذلك من خلال :-

- الإلتزام المستمر من قبل الشركة بالتصرف أخلاقياً وفق ما تقضي به القوانين والأعراف العامة.

المساهمة المستدامة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال ما يلي:

- العمل على إستقطاب العمالة الوطنية
- العمل على تحسين نوعية الظروف المعيشية للوى العاملة وعائلاتهم، والمجتمع المحلي، والمجتمع ككل.
- قيام الشركة بتخصيص نسبة من الأرباح المحققة، وذلك لتوجيهها نحو الخدمات والمشاريع الاجتماعية. على أن يتناسب حجم الإستقطاعات المخصصة للمسؤولية الاجتماعية مع طبيعة وحجم نشاط الشركة والأرباح المحققة.

وتهدف هذه السياسة إلى تحقيق التوازن بين أهداف الشركة والأهداف التي يسعى المجتمع لتحقيقها، وتعمل على تطوير الظروف المعيشية والاجتماعية والاقتصادية للمجتمع الذي تزاول نشاطها فيه، وذلك من عدة جوانب وفق ما يلي، كحد أدنى:

- المساعدة في توفير فرص عمل وتهيئة الظروف المناسبة لها.
- العمل على دعم وتشجيع العمالة الوطنية ورفع كفاءتها وتنافسيتها.
- دعم المشروعات الصغيرة وفتح آفاق جديدة تخدم فئات المجتمع.
- تصميم أنشطة الشركة بما يتفق مع الحالة الاقتصادية والوضع الثقافي للمجتمع.
- حماية البيئة من التلوث والأضرار البيئية الأخرى.
- توفير برامج تدريب لتنمية قدرات فئات مستهدفة من المجتمع.
- المساهمة في الحد من أضرار الظواهر السلبية المنتشرة في المجتمع.
- القيام بالمبادرات الخيرية التطوعية.



تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠١٨



تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠١٨ كلمة رئيس اللجنة

حضرات السادة المساهمين الكرام،،،

يطيب لى بالاصالة عن نفسى ونيابة عن زملائي اعضاء لجنة التدقيق ان ارحب بكم واضعين بين ايديكم التقرير السنوي للجنة التدقيق عن عام ٢٠١٨ ، لنسلط الضوء على المحاور التالية المتعلقة بلجنة التدقيق :

- ١ - غرض اللجنة .
- ٢ - تشكيل اللجنة .
- ٣ - اجتماعات اللجنة .
- ٤ - مهام اللجنة .
- ٥ - أنشطة وانجازات اللجنة .

حيث نستعرض فى التقرير لاحقا امثلة عملية عن مدى اتساق والتزام المحاور المذكورة اعلاه مع متطلبات حوكمة الشركات وفقا للتعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية بما فيها هيئة اسواق المال وقانون الشركات ، اضافة الى ممارسات الحوكمة الرائدة والسياسات واللوائح الداخلية للشركة .

١ - الغرض من تشكيل لجنة التدقيق : -

ان حرص الشركة المستمر على التحقق من مدى كفاءة أنظمة الضبط والرقابة الداخلية ، انما ينبع من قناعة الشركة على ان نجاح الشركات وتحقيق اهدافها الاستراتيجية وتعظيم استثمارات المساهمين ، لن يتحقق الا بوجود بيئة رقابية داخلية كافية وفعالة ، وتعقد اجتماعات اللجنة لتسهيل وتشجيع الاتصال بين اللجنة والادارة مرافق الحسابات الداخلى ومرافق الحسابات الخارجيين ، وتراجع اللجنة مسائل التدقيق المحاسبى الرئيسية التى يشرها مدققى الحسابات الداخليين والخارجيين ، وتحكم أنشطة اللجنة وفقا لميثاقها ، وتجتمع اللجنة مرة واحدة على الاقل بشكل ربع سنوى .

٢ - تشكيل لجنة التدقيق وتكون من الاعضاء التالى اسمائهم :

تشكل اللجنة من اربعة اعضاء غير تنفيذيين من ضمن اعضاء مجلس الادارة ، ومن بينهم عضو مستقل ، ويراس اللجنة عضو غير تنفيذي .

- | | |
|---------------------------|------------|
| ١- السيد / احمد الصدر | عضو اللجنة |
| ٢- د. / انور على النقى | عضو مستقل |
| ٣- السيد / عبدالله نجم | عضو اللجنة |
| ٤- السيد / سليمان المضيان | عضو اللجنة |

وتم تشكيل اللجنة وفق القواعد المنظمة والقرارات التى اقرتها هيئة اسواق المال فى هذا الخصوص .

تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠١٨

٣- عدد اجتماعات لجنة التدقيق :-

عقدت اللجنة اربع اجتماعات خلال عام ٢٠١٨ ويوضح الجدول التالي حضور الاعضاء للاجتماعات المنعقدة خلال عام ٢٠١٨.

اجتماعات لجنة التدقيق لعام ٢٠١٨

اسم العضو	اجتماع رقم ١	اجتماع رقم ٢	اجتماع رقم ٣	اجتماع رقم ٤	اجتماع رقم ٥	اجتماع رقم ٦	اجتماع رقم ٧	اجتماع رقم ٨	عدد الاجتماعات
	بتاريخ: ٢٠١٨/٠٣/٢٩	بتاريخ: ٢٠١٨/٠٤/٠٥	بتاريخ: ٢٠١٨/٠٥/٠٧	بتاريخ: ٢٠١٨/٠٥/١٤	بتاريخ: ٢٠١٨/٠٧/٢٦	بتاريخ: ٢٠١٨/٠٨/٠١	بتاريخ: ٢٠١٨/٠٩/١٨	بتاريخ: ٢٠١٨/١٠/٢٤	
د. / انور على النقي	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	٦
سليمان عبدالله المضيان	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٨
عبدالله حمود النجم	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٨
احمد عبدالهادي الصدر	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		٧

في الخانة المخصصة لاثبات حضور الاجتماع من قبل عضو مجلس الادارة-تم التأشير بعلمة (✓)

٤ - مهام ومسئوليات لجنة التدقيق :-

- ١ - مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة
- ٢ - التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم، ويراعى عند التوصية بالتعيين التأكد من استقلاليتهم
- ٣ - متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين
- ٤ - دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها .
- ٥ - دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها .
- ٦ - تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة
- ٧ - الإشراف الفني على إدارة التدقيق الداخلي في الشركة .
- ٨ - التوصية بتعيين مدير التدقيق الداخلي، ونقله، وعزله، وتقييم أدائه، وأداء إدارة التدقيق الداخلي.
- ٩ - مراجعة وإقرار خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي، وإبداء ملاحظاتها عليها
- ١٠ - مراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي
- ١١ - مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية
- ١٢ - التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة

٥ - أنشطة لجنة التدقيق خلال عام ٢٠١٨ :

قامت اللجنة بعدة أنشطة في عام ٢٠١٨، ضمن أدائها للدور والمسئوليات المناطة بها وفقا للائحة اللجنة ومتطلبات الحوكمة ، ويمكن ادراج هذه الأنشطة ضمن الاطر التالية :

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠١٨

-البيانات المالية :

مراجعة اللجنة البيانات المالية قبل عرضها على مجلس الادارة فى حضور المدقق الخارجى ، وترفق توصياتها الى مجلس الادارة بشكل ربع سنوى ، هذا وتمت مراجعة البيانات المالية من جانب اللجنة ، ورفعت توصياتها الى مجلس الادارة ، وقد اعتمدت البيانات للشركة بعد تدقيقها عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ .

-الرقابة الداخلية :

قامت اللجنة بالتعاقد مع مكتب مستقل لمراجعة انظمة الرقابة الداخلية لدى الشركة وضمان مطابقتها للقواعد والقوانين ، وتوفير بيئة رقابية سليمة لمزاولة الشركة لانشطتها بشكل فعال .

-التدقيق الداخلى :

قامت اللجنة بمراجعة خطة التدقيق الداخلى لعام ٢٠١٨ ، واعتماد التعديلات المقترحة عليها، مراجعة جيع تقارير التدقيق الصادرة عن إدارة التدقيق الداخلى، كما قامت اللجنة بالتعاقد مع مكتب خارجى لمراجعة القواعد والاجراءات التنظيمية والادارية لادارة التدقيق الداخلى على ان يتضمن ذلك التعديلات على الهيكل التنظيمي للشركة .

-تعيين مدقق الحسابات الخارجى :

تأكدت اللجنة من استقلالية وموضوعية مدققي الحسابات الخارجيين (مكتب ارنست اند يانج و مكتب ديلويت وتوش) ، التوصية بالتعاقد معهما وتحديد تعاقبه وفق القائمة المعتمدة بأسماء مراقبي الحسابات ، مع مراعاة مدة التعيين الالزامى لمراقبي الحسابات لدى هيئة اسواق المال .

-الالتزام الرقابي :

قامت اللجنة بالموافقة على خطة تطبيق الحوكمة من قبل المكتب المستقل المعين من قبل الشركة لتطبيق جميع قواعد الحوكمة الالزامية قبل هيئة اسواق المال والجهات الرقابية .

واللجنة بصدد استكمال انظمة وسياسات الشركة المتعلقة بقوانين وتعليمات الجهات الرقابية ، ومراجعة وتقييم التقارير التي تقدم الى هيئة اسواق المال والجهات الرقابية .





مشاريع دبي



تقرير مراقبي الحسابات ٢٠١٨



تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة للشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٨ وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، باستثناء الآثار المحتملة المترتبة على الأمر الموضح في فقرة «أساس الرأي المتحفظ» من تقريرنا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تمبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٨ وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

وفقاً لما ورد في الإيضاح رقم ١٠ حول البيانات المالية المجمعة، تتضمن الارصدة المدينة التجارية والمدينين الآخرين مبلغ ٧,٠٣٩,٩٥٥ دينار كويتي (٢٠١٧: ٧,٠٣٩,٩٥٥ دينار كويتي) ويمثل صافي القيمة الدفترية لمطالبة التعويض المستحقة للمجموعة. لم يتم تحصيل هذا المبلغ حتى تاريخ البيانات المالية المجمعة في ضوء المفاوضات الجارية لزيادة مبلغ التعويض. وبالتالي، لم تمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتحديد ما إذا كان من الضروري 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 مراقبي 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 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.

فقرة توضيحية

نود الإشارة إلى إيضاح ١ من البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٨ والذي يبين أن الشركة الأم قد أصدرت في وقت سابق بياناتها المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٨ والتي وافق عليها مجلس الإدارة في ٢١ مارس ٢٠١٩، ولاحقاً لهذا التاريخ، قرر مجلس الإدارة تأجيل تخصيص بعض المبالغ لإطفاء الخسائر المتراكمة في حقوق الملكية كما هو موضح عنه في الإيضاحين ١٤ و١٥ وإصدار البيانات المالية المجمعة المعدلة للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٨. وقد أبدينا رأياً متحفظاً في ٢٨ مارس ٢٠١٩ حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٨ التي وافق مجلس إدارة الشركة الأم على إصدارها في ٢١ مارس ٢٠١٩. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

عدم التأكد المادي فيما يتعلق بمبدأ الاستمرارية

نلفت الانتباه الى الايضاح رقم ٢ حول البيانات المالية المجمعة الذي يبين أن المجموعة تكبدت خسائر بمبلغ ٢,٤٤٦,٢٠٧ دينار كويتي خلال السنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٣,٢٤١,٥٦٠ دينار كويتي). وكما في ذلك التاريخ، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٢٣,٥٧١,٨٧٨ دينار كويتي (٢٠١٧: ٢٥,١٩٠,٥٠٤ دينار كويتي). إن هذه الظروف الى جانب الأمور الواردة في الايضاحين رقم ٧ و١٧ فيما يتعلق بوضع الفندق غير المجمع تحت الحراسة القضائية نتيجة لتعثر المجموعة في سداد قرض بنكي تم الحصول عليه من بنك اقليمي في دولة الامارات العربية المتحدة بمبلغ ١٨,٧٩٥,١٥ دينار كويتي (٢٠١٧: ١٤,٩٨١,٤٩٧ دينار كويتي) تشير إلى وجود عدم تأكد مادي قد يثير شكوكا جوهرية حول قدرة المجموعة على استئناف أنشطتها على أساس مبدأ الاستمرارية. إن رأينا غير معدل فيما يتعلق بهذا الأمر.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. إضافة الى الأمر الموضح في فقرة «أساس الرأي المتحفظ» وما ورد بقسم «عدم التأكد المادي فيما يتعلق بمبدأ الاستمرارية»، فقد اعتبرنا الأمر الموضح أدناه من أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدنا وعرضها في تقرير التدقيق. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور.

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تتألف العقارات الاستثمارية للمجموعة من الأراضي والمباني بدولة الكويت ودول خليجية اخرى. إن إجمالي قيمة العقارات الاستثمارية بمبلغ ١١٨,٧٢٨,٧٦٠ دينار كويتي والذي يمثل ٧٤٪ من إجمالي موجودات المجموعة يعتبر جوهريا بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة، وتم ادراجها بالقيمة العادلة وفقا لما ورد في الايضاح رقم ٦ حول البيانات المالية المجمعة. تحدد الإدارة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية بالاستعانة بخبراء تقييم خارجيين لدعم التقييم. تم الإفصاح عن السياسات المحاسبية للمجموعة المتعلقة بتقدير القيمة العادلة بما في ذلك الأحكام الهامة في الايضاحين رقم ٥, ٢ و٣ حول البيانات المالية المجمعة.

يتم تقدير قيمة العقارات الاستثمارية سواء باستخدام طريقة المقارنة بالسوق أو طريقة رسملة الإيرادات. تستند طريقة المقارنة بالسوق الى أحدث أسعار مبيعات العقارات التي تمت في مواقع مماثلة لمواقع بعض العقارات الاستثمارية. كما تعتمد طريقة رسملة الإيرادات على التقديرات والافتراضات مثل إيرادات التأجير ومعدلات الاشغال ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين والمعلومات السوقية والمعاملات التاريخية لبعض العقارات الأخرى. إن الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات تعتبر من الأمور الهامة في ضوء عدم التأكد من التقديرات وحساسية التقييمات. أخذا في الاعتبار حجم وتعقيد عملية تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من إجراءات التقييم التي قمنا بها، قمنا بالتحقق من الافتراضات والتقديرات المستخدمة في التقييم من جانب الإدارة وخبراء التقييم الخارجيين وفقا للموضع أعلاه، واختبار ملائمة البيانات المؤيدة لتحديد القيمة العادلة بالرجوع الى البيانات الخارجية المتاحة. كما قمنا بالتأكد من موضوعية واستقلالية وخبرة خبراء التقييم الخارجيين- إلى جانب عدد من الاجراءات الاخرى ذات الصلة. فضلا عن ذلك، فقد قمنا باختبار ملائمة الإفصاحات الواردة في الايضاح رقم ٦ حول هذه البيانات المالية المجمعة.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٨

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم «المعلومات الأخرى» من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٨، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها.

وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. وفقاً لما ورد في فقرة «أساس الرأي المتحفظ» أعلاه، فإننا لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول القيمة الدفترية لمطالبة التعويض كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٨. وبناءً عليه، فلم نتمكن من تحديد مدى وجود أخطاء في المعلومات الأخرى تتعلق 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 تعتمد 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 التقارير المالية للمجموعة.



(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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 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.
- 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 يشير 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 تسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- 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 وتحمل 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.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

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 نفصح 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 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. في رأينا أيضاً أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق باستثناء الأمور الموضحة في فقرة «أساس الرأي المتحفظ» من تقريرنا. كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسيماً وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي باستثناء أن الشركة الام قامت بالاستثمار مباشرة في أسهم شركات أخرى تختلف أغراضها عن الشركة الأم (إيضاح ٩).

بدر عبدالله الزان

سجل مراقبي الحسابات رقم ٦٢ فئة أ

ديلويت وتوش - الزان وشركاه

بدر عادل العبد الجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم ٢٠٧ فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

١٥ ابريل ٢٠١٩

الكويت

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

بيان المركز المالي المجموع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاحات	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
١٨,٩١٧,٨٣٨	١٧,٨٣٩,٦٨٥	٤	ممتلكات ومنشآت ومعدات
١,٤٨٠,٧٩٩	-	٥	عقارات قيد التطوير
١١٩,٣٠٠,٠٧٩	١١٨,٧٢٨,٧٦٠	٦	عقارات استثمارية
٣٠٨,١٩٤	٣٠٨,١٩٤	٧	صافي موجودات في فندق غير مجمع
٩٢٨,٥٨٢	١,٠١٥,٩٠٢	٨	استثمار في شركة زميلة
١٠,٨٤٦,٢١٤	١٠,٨٦٨,٥٢٩	٩	استثمار في أوراق مالية
١٥١,٧٨١,٧٠٦	١٤٨,٧٦١,٠٧٠		
			موجودات متداولة
٩,٠٥٠,٦٧٧	٨,٩٩٣,٤٧١	١٠	مديون تجاريون وارصدة مدينة اخرى
٨١٣,٨٩٣	٣,٣٧٧,٤٥١	١١	النقد والنقد المعادل
٩,٨٦٤,٥٧٠	١٢,٣٧٠,٩٢٢		
١٦١,٦٤٦,٢٧٦	١٦١,١٣١,٩٩٢		اجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٥٠,٩٨٤,٤٩٩	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	١٢	رأس المال
٥,٦١٤,٧٣٣	٥,٦١٤,٧٣٣		علاوة إصدار أسهم
(٧١٤,٧٨٤)	(٧١٤,٧٨٤)	١٣	أسهم خزينة
٤,٥٦٩,٦٦٠	٤,٥٦٩,٦٦٠	١٤	احتياطي اجباري
٤,٥٦٩,٦٦٠	٤,٥٦٩,٦٦٠	١٥	احتياطي اختياري
١,٣٤٦,٤٣٩	١,١٠٥,١٦٢	١٦	احتياطيات اخرى
(٨,٥٣٨,٢٨٠)	(٩,٨٥٧,٢٠٥)		خسائر متراكمة
٥٧,٨٣١,٩٢٧	٥٦,٢٧١,٧٢٥		اجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
٤٣٠,٣٣٥	٤٧٦,٦٨٧		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٦٨,٣٢٨,٩٤٠	٦٨,٤٤٠,٧٨٠	١٧	قروض وتسهيلات بنكية
٦٨,٧٥٩,٢٧٥	٦٨,٩١٧,٤٦٧		
			مطلوبات متداولة
٥,٨٨٥,٤١٦	١٠,٠٦١,٦٢٦	١٨	دائنون تجاريون وارصدة دائنة اخرى
٢٩,١٦٩,٦٥٨	٢٥,٨٨١,١٧٤	١٧	قروض وتسهيلات بنكية
٣٥,٠٥٥,٠٧٤	٣٥,٩٤٢,٨٠٠		
١٠٣,٨١٤,٣٤٩	١٠٤,٨٦٠,٢٦٧		اجمالي المطلوبات
١٦١,٦٤٦,٢٧٦	١٦١,١٣١,٩٩٢		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

د. أنور علي النقي

نائب رئيس مجلس الإدارة

د. عماد جواد بوخمسين

رئيس مجلس الإدارة

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاحات	
			الإيرادات
			إيرادات تأجير
٣,٩٣٨,٩٣٨	٥,٠٧٣,١٦٩		إيرادات من فنادق
٦,٤٦٤,٢١٠	٦,٥٠٤,٢٩١		حصة المجموعة في نتائج شركة زميلة
٢٣,٢٣٦	٧١,٧٢٦	٨	إيرادات توزيعات أرباح
٢٨٢,٧٨٤	٢٨٢,٣١٠		أرباح محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
٥٧٧,٥٠٠	-		إيرادات تشغيلية أخرى
٧٧٢,٢٨٦	٦٥٨,٣٤٧		أرباح (خسائر) تحويل عملات اجنبية
(٣٤٧,٦١٩)	١٣٢,٧٨٥		
١١,٧١١,٣٣٥	١٢,٧٢٣,٦٢٨		
			المصروفات
			خسائر غير محققة من تقييم عقارات استثمارية
٧٠٨,٨٨٧	٢٠٣,٣٧١		مصروفات تأجير
٧٨٢,٦٥٤	٩٤١,١٤٧		مصروفات فنادق
٤,٦٤١,٠٠٣	٤,٨٠٠,٧٥٥		تكاليف موظفين
٤٢٥,٣٦٨	٤٥٤,١٨٠	١٩	استهلاك واطفاء
١,٦٠٥,٦٥١	١,٦٧٥,٨٥٦		مصروفات أخرى
١,٢٣٧,٨٨٤	١,٧٦٥,٠٩٤	٢٠	تكاليف تمويل
٥,٥٥١,٤٤٨	٥,٣٢٩,٤٣٢		
١٤,٩٥٢,٨٩٥	١٥,١٦٩,٨٣٥		
			خسارة السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(٣,٢٤١,٥٦٠)	(٢,٤٤٦,٢٠٧)		مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	-		الزكاة
(٣,٢٤١,٥٦٠)	(٢,٤٤٦,٢٠٧)		خسارة السنة
(٦,٤٢)	(٤,٨٤)	٢١	خسارة السهم الاساسية والمخفضة



(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

بيان الدخل الشامل المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاحات	
(٣,٢٤١,٥٦٠)	(٢,٤٤٦,٢٠٧)		خسارة السنة
			بنود يتم اوقد يتم اعادة تصنيفها الى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
٩١٠,٠٩٧	-	١٦	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع
(٥٧٧,٥٠٠)	-	١٦	أرباح محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(١,٠٤٢,٣٣٦)	١٦,٩٥٩	١٦	تعديل تحويل عملات اجنبية
(٧٠٩,٧٣٩)	١٦,٩٥٩		
			بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً الى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
-	١,١٣٠,٦٦٢	١٦	التغير في القيمة العادلة لاستثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	١,١٣٠,٦٦٢		
(٧٠٩,٧٣٩)	١,١٤٧,٦٢١		اجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى
(٣,٩٥١,٢٩٩)	(١,٢٩٨,٥٨٦)		اجمالي الخسائر الشاملة الأخرى للسنة



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

المجموع	خسائر متراكمة	احتياطيات أخرى (إيضاح ١٦)	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	خزينة أسهم	علاوة اصدار أسهم	رأس المال	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٨
٥٧,٨٣١,٩٢٧	(٨,٥٣٨,٢٨٠)	١,٣٤٦,٤٣٩	٤,٥٦٩,٦٦٠	٤,٥٦٩,٦٦٠	(٧١٤,٧٨٤)	٥,٦١٤,٧٣٣	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	٢٠١٨
(٢٦١,٦١٦)	(٣٤,٢٩٨)	(٢٢٧,٣١٨)	-	-	-	-	-	تعديل الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية في ٩ يناير ٢٠١٨ (إيضاح ٣, ٢)
٥٧,٥٧٠,٣١١	(٨,٥٧٢,٥٧٨)	١,١١٩,١٢١	٤,٥٦٩,٦٦٠	٤,٥٦٩,٦٦٠	(٧١٤,٧٨٤)	٥,٦١٤,٧٣٣	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	الرصيد المعاد ادرجه كما في ١ يناير ٢٠١٨
(٢,٤٤٦,٢٠٧)	(٢,٤٤٦,٢٠٧)	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة
١,١٤٧,٦٢١	-	١,١٤٧,٦٢١	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى
(١,٢٩٨,٥٨٦)	(٢,٤٤٦,٢٠٧)	١,١٤٧,٦٢١	-	-	-	-	-	اجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
-	١,١٦١,٥٨٠	(١,١٦١,٥٨٠)	-	-	-	-	-	صافي أرباح محققة محولة الى الخسائر المتراكمة من بيع استثمار في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
٥٦,٢٧١,٧٢٥	(٩,٨٥٧,٢٠٥)	١,١٠٥,١٦٢	٤,٥٦٩,٦٦٠	٤,٥٦٩,٦٦٠	(٧١٤,٧٨٤)	٥,٦١٤,٧٣٣	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٦١,٧٨٣,٣٢٦	(٥,٢٩٦,٧٢٠)	٢,٠٥٦,١٧٨	٤,٥٦٩,٦٦٠	٤,٥٦٩,٦٦٠	(٧١٤,٧٨٤)	٥,٦١٤,٧٣٣	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٧
(٣,٢٤١,٥٦٠)	(٣,٢٤١,٥٦٠)	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة
(٧٠٩,٧٣٩)	-	(٧٠٩,٧٣٩)	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى
(٣,٩٥١,٢٩٩)	(٣,٢٤١,٥٦٠)	(٧٠٩,٧٣٩)	-	-	-	-	-	اجمالي الخسائر الشاملة للسنة
٥٧,٨٣١,٩٢٧	(٨,٥٣٨,٢٨٠)	١,٣٤٦,٤٣٩	٤,٥٦٩,٦٦٠	٤,٥٦٩,٦٦٠	(٧١٤,٧٨٤)	٥,٦١٤,٧٣٣	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨		
			أنشطة التشغيل
(٣,٢٤١,٥٦٠)	(٢,٤٤٦,٢٠٧)		خسارة السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
			تعديلات لمطابقة خسارة السنة بصافي التدفقات النقدية:
١,٦٠٥,٦٥١	١,٦٧٥,٨٥٦	٤	استهلاك
٢٥,٥٤٤	٥,١٩٥	١٠	مخصصات انخفاض قيمة مدينين تجاريين
٧٠٨,٨٨٧	٢٠٣,٣٧١		خسائر غير محققة من تقييم عقارات استثمارية
(٢٣,٢٣٦)	(٧١,٧٢٦)	٨	حصة في نتائج شركة زميلة
(٥٧٧,٥٠٠)	-		ربح بيع موجودات مالية متاحة للبيع
١٠٨,٥٣٥	١٢٥,٦٣٢		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٢٨٢,٧٨٤)	(٢٨٢,٣١٠)		إيرادات توزيعات أرباح
٥,٥٥١,٤٤٨	٥,٣٢٩,٤٣٢		تكاليف تمويل
٣,٨٧٤,٩٨٥	٤,٥٣٨,٢٤٣		
			تعديلات على رأس المال العامل:
(٤٨٦,٧٦٢)	١٧,٧١٣		مدينون تجاريون وارصدة مدينة أخرى
٢٧١,٦٥٩	(١,٨٢٣,٧٩٠)		دائنون تجاريون وارصدة دائنة أخرى
٣,٦٥٩,٨٨٢	٢,٧٢٢,١٦٦		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(٢٠١,٤٢٠)	(٧٩,٢٨٠)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
٣,٤٥٨,٤٦٢	٢,٦٥٢,٨٨٦		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(٦٦٢,٢٢٣)	(٦٠٣,٤٥٠)	٤	إضافات الى ممتلكات ومنشآت ومعدات
(٧٩٢,٧٨٨)	(٢٨٥,١٠١)	٥	إضافات الى عقارات قيد التطوير
(٣٢١,٧٨٨)	-		إضافات الى عقارات استثمارية
-	(٢٨٨,٧٦٤)		إضافات الى استثمارات في وراق مالية
١٥,٤٨٨,٧٤٧	-		استرداد دفعة مقدمة لشراء عقار استثماري
٥٧٧,٥٠٠	١,١٦٩,٧٩٣		متحصلات من بيع استثمار في أوراق مالية
-	٥,٨٢٠		متحصلات من بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
-	٢,٣٥٠,٠٠٠	٦	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
٢٨٢,٧٨٤	٢٨٢,٣١٠		توزيعات أرباح مستلمة
١٤,٥٧٢,٢٣٢	٢,٦٣١,٦١٨		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
١٦٤,٤٩٦,٦٠٣	٧,٩٣٤,٧٥٧		متحصلات من قروض وتسهيلات بنكية
(١٧٨,٠٢٢,٨٩٩)	(١٢,٠٤١,٦٨٤)		قروض وتسهيلات بنكية مسددة
(٥,٥٥١,٤٤٨)	(٤,٤٧٨,١٠٨)		تكاليف تمويل مدفوعة
-	٦,٠٠٠,٠٠٠		النقد المستلم من الشركة الام الكبرى
(١٩,٠٧٧,٧٤٤)	(٢,٥٨٥,٠٣٥)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(١,٠٤٧,٠٥٠)	٢,٦٩٩,٤٦٩		صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
٥٤٩,٩٦٥	(١٣٥,٩١١)		تعديلات تحويل عملات اجنبية
١,٣١٠,٩٧٨	٨١٣,٨٩٣	١١	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
٨١٣,٨٩٣	٣,٣٧٧,٤٥١	١١	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

١. معلومات حول الشركة

تم تأسيس الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع («الشركة الأم») في دولة الكويت بتاريخ ٢١ سبتمبر ١٩٧٦ وهي مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

إن عنوان المركز الرئيسي للشركة الأم يقع في الشرق - شارع أحمد الجابر - مركز عماد التجاري - دولة الكويت.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي:

● ممارسة مختلف الأعمال التجارية العقارية من شراء وبيع الأراضي والعقارات واستثمارها وإدارة عقارات الغير والقيام بأعمال المقاولات والبناء والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالإنشاءات او المطلوبة لها.

● إقامة الأسواق التجارية والمرافق السياحية الرياضية والترفيهية.

● إقامة وتملك الفنادق وإدارتها بما تحويها من أنشطة سياحية.

إدارة المحافظ العقارية للشركة الأم فقط والاستثمار في الأسهم والمشروعات الخاصة بشركات أخرى تمارس أنشطة مماثلة لأنشطة الشركة الأم، وإنشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقاري فقط، واستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مجموعة بوخمسين القابضة ش.م.ك. (قابضة) («الشركة الأم الكبرى»).

قامت الشركة الأم سابقاً بإصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بعد اعتمادها من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ ٢١ مارس ٢٠١٩. ولاحقاً لذلك التاريخ، قرر مجلس إدارة الشركة الأم تعديل بعض التوزيعات النسبية ضمن حقوق الملكية كما هو مفصّل عنه بالإيضاحين ١٤ و١٥ وكذلك إصدار بيانات مالية مجمعة معدلة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ لكي تعكس بعض بنود حقوق الملكية قبل إطفاء الخسائر المتراكمة. وعليه، تم تعديل البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وتم التصريح بإصدارها من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ ١٥ أبريل ٢٠١٩ وتحل هذه البيانات المالية المجمعة محل البيانات المالية المجمعة التي سبق اعتمادها وإصدارها كما هو مبين أعلاه. وللجمعية العمومية للمساهمين صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

٢. أساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي

تكبدت المجموعة خسارة بمبلغ ٢,٤٤٦,٢٠٧ دينار كويتي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: خسارة بمبلغ ٣,٢٤١,٥٦٠ دينار كويتي) وكما في ذلك التاريخ فإن المطلوبات المتداولة تتجاوز الموجودات المتداولة بمبلغ ٨٧٨,٥٧١,٢٣ دينار كويتي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٢٥,١٩٠,٥٠٤ دينار كويتي).

وتقر الإدارة بأن الشكوك لا تزال تحوم حول قدرة المجموعة على الوفاء بمتطلبات التمويل وإعادة تمويل تسهيلات البنكية أو سدادها عند استحقاقها. غير أن الإدارة لديها توقعات معقولة بأن المجموعة لديها موارد كافية لاستمرار عملياتها في المستقبل المنظور وأنه سيتم سداد القروض من التدفقات النقدية التشغيلية أو من بيع عقارات بقيمتها السوقية. إضافة إلى ذلك، يواصل المساهمون الرئيسيون في الشركة الأم تقديم الدعم المالي (عند الضرورة) كي تتمكن المجموعة من الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها.

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية والذي يفترض أن المجموعة ستكون قادرة على إعادة هيكلة ديونها لدى البنوك وتفي بشروط السداد الإلزامية للتسهيلات البنكية كما هو موضح في إيضاح ١٧ حول البيانات المالية المجمعة. إذا لم

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تستطع المجموعة لأي سبب من الأسباب مواصلة عملياتها على أساس الاستمرارية، فقد يكون لذلك أثر في قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها والوفاء بالتزاماتها في إطار النشاط الاعتيادي للأعمال بالمبالغ التي تظهر في البيانات المالية المجمعة، غير ان المجموعة على ثقة من نجاح المفاوضات الجارية مع البنوك.

بالرغم من الحقائق الموضحة أعلاه، تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية حيث إن مجلس إدارة الشركة الأم الذي يمثل المساهمين الرئيسيين واثق من الوفاء بالتزامات المجموعة عند استحقاقها. لا تتضمن البيانات المالية المجمعة أي تسويات تتعلق بإمكانية استرداد وتصنيف مبالغ الموجودات المسجلة وتصنيف الالتزامات التي قد تكون ضرورية إذا لم تتمكن المجموعة من الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.

٣,١. أساس الأعداد

بيان الالتزام

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

أساس الأعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل ليتضمن إعادة تقييم الاستثمارات في أوراق مالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والعقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة. يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

٣,٢. أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة والفنادق المملوكة لها (يشار إليها معا بـ «المجموعة») كما يلي:

الملكية (%) ديسمبر ٢٠١٧	الملكية (%) ديسمبر ٢٠١٨	الصفة القانونية	النشاط	بلد التأسيس	
١٠٠	١٠٠	فندق	خدمات	الكويت	فندق هولداي إن
١٠٠	١٠٠	فندق	خدمات	الامارات	فندق روتانا الشارقة (إيضاح ٧)
١٠٠	١٠٠	شركة محدودة المسؤولية	عقارات	الامارات	شركة أيه آر أي سي بروبرتيز المحدودة

تتضمن هذه البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (أي الشركات المستثمر فيها التي تخضع لسيطرتها) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

● السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)

● التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها

● القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

● الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها

● الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى

● حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغييرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف التجميع عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة.

يتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في بيان المركز المالي المجمع وبيان الدخل المجمع اعتباراً من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى الخاصة بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية للشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل اعتباراً من تاريخ الحيازة الذي يمثل تاريخ حصول المجموعة على السيطرة، ويستمر التجميع حتى تاريخ توقف السيطرة. تعد البيانات المالية للشركات التابعة في نفس تاريخ البيانات المالية المجمعة للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية. يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند على حدة من خلال إضافة البنود المماثلة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. ويتم بالكامل استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات فيما بين المجموعة والأرباح والخسائر المحققة وتوزيعات الأرباح الناتجة من المعاملات فيما بين المجموعة. إن اجمالي الإيرادات/الخسائر الشاملة للشركة التابعة يتعلق بالشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى رصيد عجز.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

● تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.

● تستبعد القيمة المدرجة بالدفاتر للحصص غير المسيطرة.

● تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

● تحقق القيمة العادلة للمقابل المستلم.

● تحقق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.

● تحقق أي فائض أو عجز في بيان الدخل المجمع.

● تعيد تصنيف حصة المجموعة في البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المحتفظ بها، إذا كان ذلك مناسباً.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣,٣. التغييرات في السياسات المحاسبية

معايير جديدة وتعديلات سارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة متفقة مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صادرة ولكنها لم تسر بعد.

المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ : الأدوات المالية

طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية ٩: الأدوات المالية الصادر في يوليو ٢٠١٤ بتاريخ تطبيق مبدئي يبدأ اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨. تمثل متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ تغييراً جوهرياً عن معيار المحاسبة الدولي ٣٩: الأدوات المالية: الاعتراف والقياس. يؤدي المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ الى تغييرات جوهريّة في السياسات المحاسبية للأدوات المالية: التصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة التحوط، وبعض جوانب المحاسبة عن المطلوبات المالية. باستثناء محاسبة التحوط، فإن التطبيق بأثر رجعي مطلوب دون إعادة ادراج المعلومات المقارنة. بالنسبة لمحاسبة التحوط، يتم تطبيق المتطلبات عامة بأثر مستقبلي مع بعض الاستثناءات المحدودة.

تم عرض ملخص السياسات المحاسبية للمجموعة المتعلقة بالأدوات المالية والناجمة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ في الايضاح رقم ٣,٥.

تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ - الانتقال

تم تطبيق التغييرات في السياسات المحاسبية الناتجة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ اعتباراً من تاريخ السريان في ١ يناير ٢٠١٨ باستخدام طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي وبالتالي فلم يتم إعادة ادراج الفترات المقارنة تم عرض الفروق في القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ في الرصيد الافتتاحي لحقوق الملكية كما في ١ يناير ٢٠١٨.

وبالتالي، فإن المعلومات المعروضة لسنة ٢٠١٧ لا تعكس متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ وبالتالي فهي ليست قابلة للمقارنة. تمثل الاستثمارات في أوراق مالية المصنفة كمتاحة للبيع طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ تلك الاستثمارات التي تعتمزم المجموعة الاحتفاظ بها على المدى الطويل لأغراض استراتيجية. وطبقاً لما هو مسموح به بالمعيار الدولي للتقارير المالية ٩، قامت المجموعة بتصنيف الاستثمارات في تاريخ التطبيق المبدئي كمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. لم يكن هناك أي تأثير لهذا التصنيف على الأسهم المسعرة حيث يتم إدراجها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩. فيما يلي تأثير هذا التغيير في السياسة المحاسبية المتعلقة بتصنيف وقياس الموجودات المالية كما في ١ يناير ٢٠١٨:



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

احتياطات أخرى خسائر متراكمة		
الرصيد الختامي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (كما تم سبق إدراجه)	١,٣٤٦,٤٣٩	(٨,٥٣٨,٢٨٠)
التأثير على إعادة التصنيف وإعادة القياس:		
التغير في القيمة العادلة للأسهم المعاد تصنيفها من موجودات مالية متاحة للبيع المدرجة سابقاً بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة إلى استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	(٢٢٧,٣١٨)	-
مخصص انخفاض قيمة مدينين تجاريين استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة	-	(٣٤,٢٩٨)
الرصيد الافتتاحي طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ في تاريخ التطبيق المبدئي في ١ يناير ٢٠١٨ (معاد إدراجه)	١,١١٩,١٢١	(٨,٥٧٢,٥٧٨)

لم يلاحظ أي تغييرات جوهرية في المطلوبات المالية حيث قامت المجموعة بتصنيف كافة مطلوباتها المالية كمطفأة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ وتم ترحيل التصنيف نفسه طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة.

يوضح الجدول التالي تصنيف وقياس الموجودات المالية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩:

القيمة الدفترية الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩	الخسائر متراكمة	احتياطات أخرى	القيمة الدفترية الأصلية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩	التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩	التصنيف الأصلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي			١ يناير ٢٠١٨:
						الموجودات المالية:
٨١٣,٨٩٣	-	-	٨١٣,٨٩٣	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	التقد والنقد المعادل
٩,٠١٦,٣٧٩	(٣٤,٢٩٨)	-	٩,٠٥٠,٦٧٧	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
١٠,٦١٨,٨٩٦	-	(٢٢٧,٣١٨)	١٠,٨٤٦,٢١٤	استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى*	موجودات مالية متاحة للبيع	أسهم
٢٠,٤٤٩,١٦٨	(٣٤,٢٩٨)	(٢٢٧,٣١٨)	٢٠,٧١٠,٧٨٤			إجمالي الموجودات المالية

* استناداً إلى الحقائق والظروف القائمة في تاريخ التطبيق المبدئي، توصلت الإدارة إلى أن الاستثمار في الأسهم غير محتفظ به لغرض المتاجرة ويتم الاحتفاظ به لأغراض استراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل. وبالتالي، اختارت الإدارة تصنيف هذه الاستثمارات في الأسهم كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى حيث إنها ترى أن تسجيل التقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن الأرباح أو الخسائر لن يتفق مع استراتيجية المجموعة للاحتفاظ بهذه الاستثمارات لأغراض متوسطة إلى طويلة الأجل وتحقيق إمكانيات الأداء على المدى الطويل.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ في مايو ٢٠١٤، ويسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨. يعرض المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ نموذجاً شاملاً موحداً للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء ويحل محل الإرشادات الحالية المتعلقة بالإيرادات والواردة حالياً في كافة المعايير والتفسيرات ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية. يطرح المعيار نموذجاً جديداً مكوناً من خمس خطوات ينطبق على الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥، يتم الاعتراف بالإيرادات بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل نقل البضائع أو تقديم الخدمات للعميل. طرح المعيار نموذجاً جديداً مكوناً من خمس خطوات تنطبق على الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء كما يلي:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) المبرم مع العميل

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة

الخطوة ٤: توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء المنصوص عليها بالعقد

الخطوة ٥: تسجيل الإيرادات عندما (و فقط عندما) تستوفي المنشأة التزام الأداء

لقد طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ «الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء» مما لم يؤد إلى تغيير في سياسة الاعتراف بالإيرادات من حيث العقود مع العملاء. إضافة إلى ذلك، لم يكن للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

٣،٤. معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

معايير مجلس المعايير الدولية الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولكنها لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الصادرة ولكنها لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة. وتعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها متى أمكن ذلك.

المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ عقود التأجير

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ «عقود التأجير» في يناير ٢٠١٦ ويسري من تاريخ الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ من المستأجرين المحاسبة عن معظم عقود التأجير ضمن نطاق هذا المعيار بنفس الطريقة المتبعة للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي في الوقت الحالي ضمن معيار المحاسبة الدولي ١٧ «عقود التأجير». يقوم المستأجرون بتسجيل الأصل المرتبط بحق الاستخدام والالتزام المالي المقابل في الميزانية العمومية. ويتم إطفاء الأصل على مدى فترة عقد التأجير والالتزام المالي الذي يتم قياسه بالتكلفة المطفأة. إن محاسبة المؤجر لم تتعرض لتغييرات جوهرية عنها في معيار المحاسبة الدولي ١٧.

تستمر المجموعة في تحليل تأثير التغييرات وسيتم الإفصاح عن أثرها في المعلومات المالية المرحلية الأولى كما في ٣١ مارس ٢٠١٩ والتي تتضمن تأثير تطبيقها اعتباراً من تاريخ السريان.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ : مزايا السداد مقدماً والتعويضات السالبة

طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩، يمكن قياس أداة الدين وفقاً للتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، شريطة أن تتمثل التدفقات النقدية التعاقدية في «مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم» («معيار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط») والاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج الأعمال المناسب لذلك التصنيف. وتوضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ أن الأصل المالي يفي بمعيار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة بغض النظر عن الحالة أو الظروف التي قد تسبب في الإنهاء المبكر للعقد وبغض النظر عن قيام الطرف المتعاقد بسداد أو استلام تعويض معقول نظير الإنهاء المبكر للعقد.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ : بيع أو مشاركة الموجودات بين مستثمر وشركة زميلة أو شركة محاصة للمستثمر

تناول التعديلات التعارض بين المعيار الدولي للتقارير المالية ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ في التعامل مع فقد السيطرة على شركة تابعة عند بيعها أو مشاركتها مع شركة زميلة أو شركة محاصة. توضح التعديلات أنه يتم التحقق الكامل للربح أو الخسارة الناتجة من بيع أو مشاركة الموجودات التي تشكل أعمالاً - كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية ٢ - فيما بين مستثمر وشركة زميلة أو شركة محاصة للمستثمر. على الرغم من ذلك، في حالة أي ربح أو خسارة ناتجة من بيع أو مشاركة الموجودات والتي لا تشكل أعمالاً، فيتم تحققها فقط في حدود حصص المستثمرين في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة. قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ السريان لهذه التعديلات بصورة غير محددة ولكن في حالة قيام المنشأة بالتطبيق المبكر للتعديلات يجب عليها التطبيق بأثر مستقبلي. ستقوم المجموعة بتطبيق هذه التعديلات عند سريانها.

٣٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

سياسة الاعتراف بالإيرادات المطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨

تقاس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة أحقيتها فيه بموجب عقد مبرم مع عميل وتستبعد المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى. تسجل المجموعة الإيرادات عندما تحول السيطرة على الخدمة إلى العميل. وتتبع المجموعة إجراءً مكوناً من ٥ خطوات:

- تحديد العقد المبرم مع العميل
- تحديد التزامات الأداء الخطوة
- تحديد سعر المعاملة
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء
- تسجيل الإيرادات عندما / فقط عندما يتم استيفاء التزامات الأداء

تسجل الإيرادات إما في مرحلة زمنية معينة أو على مدار الوقت عندما تفي المجموع بالتزامات الأداء عن طريق تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى العملاء.

تسجل المجموعة مطلوبات العقود عن المقابل المستلم فيما يتعلق بالتزامات الأداء التي لم يتم الوفاء بها وتسجيل هذه المبالغ - إن وجدت - كمطلوبات أخرى في بيان المركز المالي المجموع. وعلى نحو مماثل، إذا قامت المجموعة بالوفاء بالتزام الأداء قبل استلامها للمقابل النقدي، تسجل المجموعة إما أصل عقد أو رصيد مستحق لعقد - إن وجد - في بيان المركز المالي المجموع وهو ما يتوقف على ما إذا كان من الضروري استيفاء عوامل أخرى بخلاف مرور الوقت قبل استحقاق المقابل.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣,٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

سياسة الاعتراف بالإيرادات المطبقة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

يتم الاعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يكون من المحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وعندما يكون بالإمكان قياس الإيرادات بصورة موثوق منها بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات وفقاً للقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق أخذاً في الاعتبار شروط السداد المحددة تعاقدياً باستثناء الخصومات والتخفيضات.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق. ويتم تخفيض الإيرادات مقابل العائدات المقدرة من العملاء والمخصصات الأخرى أو الخصومات المماثلة.

الأرباح والخسائر من بيع استثمارات مالية وعقارية

تسجل الأرباح والخسائر من بيع استثمارات مالية وعقارية في بيان الدخل المجموع عند إتمام البيع. ويتم إنجاز عملية البيع عندما تنتقل المخاطر والمزايا المتعلقة بالموجودات المباعة إلى المشتري.

إيرادات تأجير

يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الدخل المجموع.

توزيعات أرباح مستلمة

تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام الدفعات، ويكون ذلك عادة عند موافقة الشركاء على توزيعات الأرباح.

إيرادات فوائد

تتحقق إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. ان معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم المدفوعات أو المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة على مدى العمر المتوقع لأداة مالية أو لمدة أقصر، متى كان ذلك مناسباً، إلى صافي القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المالي.

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة ١٪ من ربح السنة وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على استثناء مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي الإجباري من ربح السنة عند تحديد الحصة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣,٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة ١٪ من ربح المجموعة بموجب القانون رقم ٤٦ لسنة ٢٠٠٦ وقرار وزارة المالية رقم ٥٨ لعام ٢٠٠٧.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تقوم المجموعة باحتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٠ وقرار وزارة المالية رقم ٢٤ لسنة ٢٠٠٦ بنسبة ٢,٥٪ من الربح الخاضع للضرائب للسنة. بموجب القانون، فقد تم خصم توزيعات الأرباح من الشركات المدرجة بسوق الكويت للأوراق المالية والتي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

عقارات قيد التطوير

إن التكاليف الرأسمالية المتكبدة خلال مرحلة انشاء الممتلكات والمنشآت والمعدات أو العقار الاستثماري أو العقارات للمتاجرة يتم المحاسبة عنها ضمن العقارات قيد التطوير حتى يتم الانتهاء من انشاء أو انتاج هذه الموجودات، وفي ذلك الوقت يتم تصنيفها ضمن فئة العقار والآلات والمعدات، أو العقارات الاستثمارية، أو العقارات للمتاجرة. تتضمن هذه التكاليف كافة التكاليف المباشرة والتكاليف الأخرى ذات الصلة على أساس معقول.

إن العقارات قيد التطوير المخطط استخدامها كمقار استثمارية يتم إدراجها ضمن فئة العقارات الاستثمارية وتدرج بالتكلفة؛ ويعاد قياسها وفقاً للقيمة العادلة من خلال خبراء تقييم مستقلين معتمدين وفقاً للتقييم الأقل. في حالة عدم وجود طريقة موثوقة منها لقياس القيمة العادلة للأرض قيد التطوير، يتم تحقق العقارات بالتكلفة حتى تاريخ الانتهاء من تطوير العقارات حتى التاريخ الذي يمكن فيه قياس القيمة العادلة بصورة موثوقة منها أيهما أقرب.

ممتلكات ومنشآت ومعدات

تدرج الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة. تتألف تكلفة بنود المعدات من تكاليف الشراء وكافة التكاليف المتعلقة مباشرة بنقل الأصل الى حالته التشغيلية الحاضرة لاستخدامه لتحقيق الغرض منه. يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الانتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

السنوات	
٢٠	مباني فنادق
١٠-٣	اثاث وتركيبات
٣	سيارات

عند بيع الأصل أو خروجه من الخدمة، يتم استبعاد التكلفة والاستهلاك المتراكم للأصل من الحسابات مع ادراج أي ارباح او عند بيع الأصل او خروجه من الخدمة، يتم استبعاد التكلفة والاستهلاك المتراكم للأصل من الحسابات مع ادراج أي ارباح او خسائر ناتجة من البيع في بيان الدخل المجموع.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمنشآت والمعدات في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر على انخفاض قيمتها. فإذا وجد هذا المؤشر، يتم تخفيض قيمة الأصل الى قيمته الممكن استردادها وتسجل خسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ممتلكات ومنشآت ومعدات (تتمة)

يتم رسمة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. ويتم رسمة المصروفات اللاحقة ال أخرى عندما تحقق زيادة المنافع الاقتصادية لبند الممتلكات والمنشآت والمعدات المتعلق بها. وتدرج كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

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

عقارات استثمارية

تشمل العقارات الاستثمارية العقارات قيد التطوير والمطورة والمحفظ بها لغرض تأجيرها أو زيادة قيمتها الرأسمالية أو كليهما. يتم تصنيف العقارات المستأجرة بموجب عقد تأجير ضمن العقارات الاستثمارية في حالة الاحتفاظ بها لغرض الحصول على عوائد إيجارية أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو كليهما بدلاً من بيعها في سياق العمل المعتاد أو استخدامها للإنتاج أو لأغراض إدارية.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة الاتعاب المهنية لقاء الخدمات القانونية والعمولات والتكاليف الأخرى المتكبدة حتى يصل العقار الى حالته التشغيلية. كما تتضمن القيمة الدفترية تكاليف استبدال جزء من العقار الاستثماري القائم في وقت تكبد التكاليف وعند استيفاء معايير التحقق، كما يتم استبعاد تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري.

لاحقاً بعد التسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بقيمتها العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. كما يتم ادراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الأرباح أو الخسائر للسنة التي تنشأ فيها.

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. عند التحويل من عقار استثماري الى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة للمحاسبة اللاحقة تمثل القيمة العادلة في تاريخ التحويل. وفي حالة التحويل من عقار يشغله المالك الى عقار استثماري، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً لسياسة المحاسبة عن الممتلكات والمنشآت والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. إن الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للعقار الاستثماري قد يؤدي الى ارباح أو خسائر عند سحب العقار الاستثماري من الخدمة أو بيعه. تسجل الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجمع في فترة عدم الاعتراف.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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. إذا ما توفر هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة الممكن استردادها للأصل. إن القيمة الممكن استردادها للأصل هي القيمة العادلة 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. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن القيمة الممكن استردادها، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها أو القيمة الممكن استردادها لوحدة إنتاج النقد.

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم أخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار. 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 الأخرى المتاحة.

وبالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، 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، تقوم المجموعة بتقدير القيمة الممكن استردادها للأصل أو وحدة إنتاج النقد. لا يتم رد 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 الدفترية للأصل القيمة الممكن استردادها أو القيمة الدفترية التي كان ليتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك فيما لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم تسجيل هذا الرد في بيان الدخل المجموع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه وفي هذه الحالة يتم التعامل مع العكس كزيادة في إعادة التقييم ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

عقود التأجير

يتم تصنيف عقود التأجير في تاريخ البداية كعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي. إن عقود التأجير التي تنقل كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية إلى المجموعة يتم تصنيفها ضمن عقود الإيجار التمويلي.

إن تحديد ما إذا كان ترتيب ما يتمثل في أو يشتمل على عقد تأجير يعتمد على جوهر الترتيب في تاريخ البداية. يتم تقييم الترتيب لما إذا كان الوفاء به يعتمد على استخدام أصل محدد أو مجموعة موجودات محددة أم ينقل الترتيب الحق في استخدام ذلك الأصل حتى وإن لم يذكر هذا النص صراحة في الترتيب.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المجموعة كمستأجر

إن عقود التأجير التمويلي، التي تنقل بموجبها كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية البند المؤجر إلى المجموعة، يتم رسملتها في بداية عقد الإيجار بالقيمة العادلة للعقار المؤجر أو بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات التأجير، أيهما أقل. يتم توزيع مدفوعات التأجير بشكل نسبي بين مصروفات التمويل وتخفيض التزام التأجير بغرض تحقيق معدل فائدة ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. تدرج مصروفات التمويل ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل المجموع.

يتم استهلاك الأصل المستأجر على مدى العمر الانتاجي للأصل. إلا أنه في حالة عدم التأكد بصورة معقولة من حصول المجموعة على ملكية الأصل في نهاية فترة الإيجار؛ يتم استهلاك الأصل على مدى العمر الانتاجي المقدر له او فترة التأجير أيهما أقل. تسجل مدفوعات التأجير التشغيلي كمصروفات تشغيل في بيان الدخل المجموع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تنقل فيها المجموعة كافة المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. تضاف التكاليف المبدئية المباشرة المكتبدة في التفاوض حول عقد التأجير إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر وتسجل على مدى فترة الإيجار بنفس الطريقة المتبعة لتقيد إيرادات التأجير. وتسجل الإيجارات المحتملة كإيراد خلال فترة اكتسابها.

الأدوات المالية

السياسات المحاسبية للأدوات المالية المطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨

الاعتراف وعدم الاعتراف

يتم الاعتراف بالأصل أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأداة.

يتم إدراج كافة عمليات شراء وبيع الموجودات المالية التي تتم بالشروط الاعتيادية باستخدام طريقة تاريخ المتاجرة المحاسبية. يتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة بين تاريخ المتاجرة وتاريخ التسوية في بيان الدخل الشامل المجموع طبقاً للسياسة المحاسبية المطبقة والخاصة بالأداة المالية ذات الصلة. إن عمليات الشراء والبيع التي تتم بالشروط الاعتيادية هي عمليات شراء أو بيع موجودات مالية تتطلب تسليم الموجودات خلال فترة زمنية يتم تحديدها عامة وفقاً للقوانين أو الأعراف السائدة في السوق.

يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية المسجلة بالكامل سواء بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة بناءً على تصنيف الموجودات المالية. كما يتم لاحقاً قياس كافة المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تستبعد المجموعة الأصل المالي عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية الناتجة من الأصل المالي أو عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية التعاقدية من المعاملة التي يتم خلالها تحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية الأصل المالي، أو إذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية الأصل ولكن فقد السيطرة على الأصل المالي.

في حالة تعديل شروط أصل مالي، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا وقع اختلاف جوهري في التدفقات النقدية للأصل المعدل. في حالة اختلاف التدفقات النقدية بصورة جوهريّة، فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية للأصل الناتجة من الأصل المالي الأصلي تعتبر منتهية. وفي هذه الحالة يتم استبعاد الأصل المالي الأصلي وتسجيل أصل مالي جديد وفقاً للقيمة العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية

السياسات المحاسبية للأدوات المالية المطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ (تتمة)

الاعتراف وعدم الاعتراف

لا يتم الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم إعفاء المجموعة من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي قائم بالالتزام آخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بصورة جوهرية أو أن شروط الالتزام القائم قد تم تعديلها بصورة مادية، يتم معالجة مثل هذا الاستبدال أو التعديل كاستبعاد للالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام الجديد.

اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨، لا يتم تسجيل أي أرباح/ خسائر متراكمة في الإيرادات الشاملة الأخرى للاستثمارات في أسهم المصنفة كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في بيان الدخل المجمع عند استبعاد هذه الأسهم. وتسجل أي فوائد على الموجودات المالية المحولة المؤهلة للاستبعاد والتي تم استحداثها أو الاحتفاظ بها كاصل أو التزام مستقل.

تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية

تحدد المجموعة فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية استناداً إلى نموذج أعمال المنشأة المستخدم في إدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأداة، باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات.

تقييم نموذج الاعمال واختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها بالمستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارة مجموعة الموجودات المالية لتحقيق هدفها. ولا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة على أساس كل أداة على حدة، وإنما يتم تقييمه عند مستوى أعلى للمحافظ مجتمعة ويستند إلى عوامل ملحوظة مثل:

- طريقة تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن هذا النموذج ورفع تقارير عنها لموظفي الإدارة العليا بالمجموعة.
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وبالأخص طريقة إدارة تلك المخاطر؛
- طريقة مكافأة مدراء الأعمال (على سبيل المثال، ما إذا كانت المكافأة تستند إلى القيمة العادلة لهذه الموجودات المدارة أو إلى التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة).

كما أن معدل التكرار المتوقع للمبيعات وقيمتها وتوقيتها يعتبر من الجوانب المهمة للتقييم الذي تجريه المجموعة. يستند تقييم نموذج العمل إلى سيناريوهات متوقعة بشكل معقول دون أخذ سيناريو «أسوأ الأحوال» أو «حالة الضغط» في عين الاعتبار. في حالة تحقيق التدفقات النقدية بعد الاعتراف المبدئي بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للمجموعة، لن تغير المجموعة تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال، وفي المقابل ستقوم بإدراج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستحقة أو المشتراة مؤخراً في الفترات اللاحقة.

اختبار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط

إذا استهدف نموذج الأعمال الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تستوفي اختبار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط.

لأغراض هذا الاختبار، يُعرف -أصل المبلغ- بالقيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبدئي وقد يتغير على مدى عمر الأصل المالي (كأن يتم سداد أصل المبلغ أو إطفاء القسط / الخصم).

إن العناصر الأكثر أهمية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل في مراعاة القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان، بخلاف مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى وهامش الربح. ولاختبار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة، تقوم المجموعة بتطبيق أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المدرج بها الأصل المالي وفترة تحقق معدل الفائدة عن هذا الأصل.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية

السياسات المحاسبية للأدوات المالية المطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ (تتمة)

الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي إلى الفئات التالية:

- التكلفة المطفأة
- القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- أصول مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

التكلفة المطفأة

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما تستوفي الشروط الآتية ولا يتم تصنيفها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصل من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

إن الموجودات المالية المصنفة بالتكلفة المطفأة يتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي المعدل مقابل خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. وتسجل إيرادات الفوائد، وأرباح/ خسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع. كما تسجل أي أرباح أو خسائر ناتجة عن عدم الاعتراف في بيان الدخل المجموع.

القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

أدوات الدين المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

تصنف المجموعة أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في حالة استيفاء الشرطين التاليين:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية؛ و
- أن ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة، والتي تتمثل في دفعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

يتم لاحقاً قياس أدوات الدين المصنفة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. ويتم تسجيل إيرادات الفوائد وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية ضمن بيان الدخل المجموع. عند الاستبعاد، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل المجموع.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية

السياسات المحاسبية للأدوات المالية المطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (تتمة)

أدوات حقوق الملكية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عند الاعتراف المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٢ الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

يتم لاحقاً قياس أدوات حقوق الملكية المدرجة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للقيمة العادلة. يتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك أرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم تسجيل توزيعات الأرباح في بيان الدخل المجموع عندما يثبت الحق في استلام الدفعات باستثناء أن تستفيد المجموعة من هذه المنحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأداة حيث يتم في هذه الحالة تسجيل هذه الأرباح ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. ولا تخضع أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لتقييم الانخفاض في القيمة. وعند عدم الاعتراف، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع.

القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي الموجودات المالية التي يهدف نموذج أعمالها إلى الحيازة والبيع أو تلك التي لا تؤدي شروطها التعاقدية في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

إضافة إلى ما سبق، قد تلجأ المجموعة عند الاعتراف المبدئي إلى القيام على نحو غير قابل للإلغاء بتصنيف الأصل المالي الذي يستوفي متطلبات القياس وفقاً للتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي فروق محاسبية قد تنشأ.

إن الموجودات المالية المصنفة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم قياسها لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجموع. يتم تسجيل إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح في بيان الدخل المجموع طبقاً لشروط العقد أو عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

المطلوبات المالية

تستمر المحاسبة عن المطلوبات المالية دون تغيير إلى حد كبير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩، باستثناء معاملة الأرباح أو الخسائر الناتجة من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة فيما يتعلق بالمطلوبات المصنفة كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم عرض هذه الحركات في الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجموع.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩، لا يتم فصل المشتقات المتضمنة عن الأصل المالي الرئيسي. بدلاً من ذلك، يتم تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى نموذج الأعمال والشروط التعاقدية لها. لم يطرأ أي تغيير على المحاسبة عن المشتقات المتضمنة في المطلوبات المالية وفي العقود الرئيسية غير المالية.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

السياسات المحاسبية للأدوات المالية المطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ نموذج - الخسائر المتكبدة - الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي ٣٩ بنموذج - خسائر الائتمان المتوقعة - وبالتالي، تطبق المجموعة نموذج انخفاض القيمة الجديد على الموجودات المالية. تدرج المجموعة المعلومات المستقبلية في كل من تقييمها لما إذا كانت مخاطر الائتمان للأداة قد زادت بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي وتقييمها لخسائر الائتمان المتوقعة. ويؤدي إدراج المعلومات المستقبلية إلى زيادة درجة الأحكام المطلوبة حول مدى تأثير التغيرات في هذه العوامل المتعلقة بالاقتصاد الكلي على خسائر الائتمان المتوقعة. وتتم مراجعة المنهجيات والافتراضات بما في ذلك أي توقعات حول الظروف الاقتصادية المستقبلية بصورة منتظمة.

تسجل المجموعة خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية باستخدام الطريقة العامة الـ ١ في حالة المدينين التجاريين حيث تستخدم المجموعة الطريقة المبسطة.

الطريقة العامة

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ طريقة مكونة من ثلاث مراحل لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. تنتقل الموجودات بين المراحل الثلاثة حسب التغيير في الجودة الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي.

المرحلة ١ : خسائر الائتمان المتوقعة على مدار ١٢ شهراً

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً من الموجودات المالية التي لم يكن بها ازدياد ملحوظ في الخسائر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي أو حالات التعرض للمخاطر التي تم التحديد بأنها تطوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تضع المجموعة في اعتبارها أن الأصل المالي يحتوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية عندما يكون تصنيف المخاطر الائتمانية مساوياً لتعريف - التصنيف الائتماني المرتفع - المتعارف عليه دولياً.

المرحلة ٢ : خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة - دون التعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة من الموجودات المالية التي تعرضت لازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي ولكن لم تتعرض للانخفاض في الجدارة الائتمانية. عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الأدوات المالية قد زادت بشكل ملحوظ، تراعي الإدارة المعلومات المعقولة والمؤيدة المتاحة من أجل مقارنة مخاطر التعثر التي تحدث في تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر التي تحدث عند الاعتراف المبدئي للأداة المالية.

المرحلة ٣ : خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة - في حالة التعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية

يتم تقييم الموجودات المالية كمنخفضة في الجدارة الائتمانية في حالة وقوع حدث أو أكثر ذي تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل. إن الأدلة الموضوعية على انخفاض قيمة أداة دين مالية تتضمن التأخر في سداد المبالغ الأساسية أو الأرباح لأكثر من ٩٠ يوماً أو وقوع أي صعوبات معروفة في التدفقات النقدية بما في ذلك استدامة خطة أعمال الطرف المقابل وتدني درجات التصنيف الائتماني ومخالفة الشروط الأصلية للعقود والقدرة على تحسين الأداء بمجرد وقوع أي صعوبة مالية وتدهور قيمة الضمانات وغيرها من الأدلة. وتعمل المجموعة على تقييم مدى وجود دليل موضوعي على انخفاض القيمة على أساس فردي لكل أصل جوهري بصورة فردية وعلى أساس مجمع للموجودات الأخرى المقدرة كغير جوهري بصورة فردية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

السياسات المحاسبية للأدوات المالية المطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

المرحلة ٣: خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة - في حالة التعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي منتج مخصوم لتقدير احتمال التعثر، والمخاطر في حالة التعثر، والخسائر الناتجة من التعثر. إن احتمالات التعثر تمثل احتمالات التعثر في احتمالات عدم قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته المالية سواء على مدى ١٢ شهر أو على مدى العمر الإنتاجي المتبقي للالتزام. إن المخاطر في حالة التعثر تمثل الانكشافات المتوقعة في حالة التعثر. تقوم المجموعة باحتساب المخاطر في حالة التعثر، من الانكشافات الحالية للأدوات المالية والتغيرات المحتملة في المبالغ الحالية وفقاً للعقد فما في ذلك الإطفاء. إن المخاطر في حالة التعثر لأصل مالي تمثل مجمل قيمته الدفترية. وتمثل الخسائر الناتجة من التعثر الخسائر المتوقعة نتيجة التعثر وقيمتها المتوقعة عند التحقق والقيمة الزمنية للأموال.

تطبق المجموعة الطريقة المبسطة في تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين طبقاً لما هو مسموح به بالمعيار الدولي للتقارير المالية ٩. وبالتالي، يتم تصنيف المدينين التجاريين التي لم تتعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية والتي لا تتضمن بند تمويل جوهري ضمن المرحلة ٢ ويتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمرها.

يتم عرض مخصصات الخسائر لخسائر الائتمان المتوقعة كإجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة.

قامت المجموعة بتصنيف كافة استثماراتها في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها لأغراض المتأخرة كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عند التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ (إيضاح ٣,٢).

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يعتبر الأصل المالي منخفض القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث أو أكثر بما يمثل حالات التعثر وذلك لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة التاريخية إلى أن له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي والتي تستوفي المعايير المبينة أدناه. وتشتمل أدلة انخفاض القيمة الائتمانية للأصل المالي على البيانات الملحوظة حول الأحداث الآتية:

- مواجهة جهة الإصدار أو المقترض لصعوبات مالية جوهريّة،
- مخالفة عقد مثل التعثر أو التأخر في السداد،
- قيام المقرض (المقرضين) بمنح امتيازات للمقترض - لأسباب اقتصادية أو تعاقدية تتعلق بالصعوبات المالية التي تواجه المقرض والتي لم يكن المقرض (المقرضون) ليمنحها للمقترض بخلاف ذلك،
- من المرجح أن يتعرض المقرض للإفلاس أو غير ذلك من إجراءات إعادة الهيكلة المالية، أو
- تلاشي سوق نشط لهذا الأصل المالي نتيجة صعوبات مالية.

شطب الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة بشطب الأصل المالي المدرج بالتكلفة المطفأة في حالة وجود معلومات تشير إلى أن الطرف المقابل يتعرض لصعوبة مالية شديدة ولا يوجد احتمالات واقعية للاسترداد، على سبيل المثال، في حالة وضع الطرف المقابل تحت التصفية، أو البدء في إجراءات الإفلاس. وقد يستمر خضوع الموجودات المالية المشطوبة لأنشطة تعزيز بما يتفق مع إجراءات الاسترداد التي تتبعها المجموعة مع مراعاة الاستشارة القانونية ذات الصلة. وتسجل المبالغ المستردة في بيان الدخل المجموع.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

السياسات المحاسبية للأدوات المالية المطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ (تتمة)

الموجودات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية ضمن معيار المحاسبة الدولي ٢٩ المبدئي كـ "موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "قروض ومدىون" أو "استثمارات محتفظ بها حتى الاستحقاق" أو "موجودات مالية متاحة للبيع" أو "مشتقات"، وفقاً لما هو ملائم. تحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي.

يتم الاعتراف بكافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الموجودات المالية 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 الاعتيادية)، تدرج بتاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة الموجودات المالية المتاحة للبيع ومدىون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى والنقد والنقد المعادل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، تم تصنيف الموجودات المالية كما يلي:

مدىون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

يدرج المدىون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً مخصص لقاء أي مبالغ لا يمكن تحصيلها. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. تشطب الديون المدومة في حالة عدم امكانية استردادها.

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 الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو الموجودات المالية المحتفظ بها حتى الاستحقاق أو القروض ومدىون.

بعد القياس المبدئي، يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع وفقاً للقيمة العادلة مع ادراج الأرباح أو الخسائر الغير محققة الناتجة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى في احتياطي المتاح للبيع حتى يتم استبعاد الاستثمار حيث يتم في ذلك الوقت تسجيل الأرباح أو الخسائر المتراكمة في بيان الدخل المجموع.

وتدرج الاستثمارات التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها بالتكلفة ناقص خسائر انخفاض القيمة - إن وجدت.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

السياسات المحاسبية للأدوات المالية المطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ (تتمة)

الموجودات المالية

عدم الاعتراف

لا يتم الاعتراف بالأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية ماثلة أو ما ينطبق عليه ذلك) بصورة رئيسية عندما:

- ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تقوم المجموعة بتحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو بالمقابل تتحمل التزام بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب - القبض والدفع - وإما (أ) قامت المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) إلا أن تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكن فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تقوم بالدخول في ترتيب - القبض والدفع - تقوم بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك الاحتفاظ. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرار المجموعة في السيطرة على الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس استمرار السيطرة التي تأخذ صورة ضمان على الأصل المحول بالقيمة الأصلية الدفترية للأصل أو الحد الأقصى لمبلغ المقابل المطلوب من الشركة سداً أيهما أقل.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً محدداً أو مجموعة موجودات مالية قد انخفضت قيمتها. تنخفض قيمة أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية في حالة وقوع حدث أو أكثر منذ الاعتراف المبدئي للأصل ("حدث خسارة" متكبدة) ويكون لحدث (أحداث) الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية يمكن قياسه بصورة موثوق منها. قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على مواجهة المقترض أو مجموعة المقترضين لصعوبة مالية كبيرة، أو تأخير في سداد الدفعات الأساسية أو الفوائد أو احتمال إشهار إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى أن هناك انخفاضاً يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التأخير.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

السياسات المحاسبية للأدوات المالية المطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ (تتمة)

المطلوبات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

تصنف المطلوبات المالية في نطاق معيار المحاسبة الدولي ٣٩ كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلف متى كان ذلك ملائماً. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند الاعتراف المبدئي. تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وبالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة، في حالة القروض والسلف. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين التجاريين والارصدة الدائنة الأخرى والقروض والتسهيلات البنكية.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسليمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

قروض وتسهيلات بنكية

بعد الاعتراف المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والتسهيلات البنكية التي تحمل فائدة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتسجل الأرباح والخسائر في بيان الدخل المجموع عندما يتم استبعاد المطلوبات كذلك من خلال طريقة إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الحيازة والانتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. ويدرج اطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل المجموع.

عدم الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم استبعاد التزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كاستبعاد للالتزام الأصلي وتسجيل التزام جديد، ويدرج الفرق في القيم الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

السياسات المحاسبية للأدوات المالية المطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المحققة وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ البيانات المالية المجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. إذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده لهذا الأصل. إن القيمة الممكن استردادها للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، أيهما أكبر، ويتم تحديدها لكل أصل فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية واردة مستقلة بشكل كبير عن تلك التي تنتجها الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخضع إلى قيمته الممكن استردادها.

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة حتى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم مراعاة معاملات السوق الحديثة. في حالة عدم توفر مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب.

يتم إجراء تقييم في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المحققة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. في حالة وجود هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقييم المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. ويتم عكس خسائر انخفاض القيمة المحققة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة الممكن استردادها منذ آخر خسارة محققة للانخفاض في القيمة.

إن العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للموجودات قيمتها الممكن استردادها كما لا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تسجيلها - بالصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر انخفاض القيمة للأصل في سنوات سابقة. يسجل هذا العكس في بيان الدخل المجموع ما لم يكون الأصل مدرجاً بقيمته المعاد تقييمها وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع العكس بصفته زيادة إعادة تقييم.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

السياسات المحاسبية للأدوات المالية المطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ (تتمة)

دمج الاعمال

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيافة المحاسبية. يتم قياس المقابل المحول في عملية دمج الأعمال وفقاً للقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع القيم العادلة في تاريخ الحيافة للموجودات المحولة من قبل المجموعة والمطلوبات المتكبدة من قبل المجموعة الى المالكين السابقين للشركات المشتراة وحقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المشتراة. وتسجل التكاليف المتعلقة بالحيافة بشكل عام في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

يتم في تاريخ الحيافة، تسجل الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة وفقاً لقيمتها العادلة باستثناء موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة أو أدوات حقوق الملكية المتعلقة بترتيبات المدفوعات بالأسهم والموجودات المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع، وفي هذه الحالات يتم المحاسبة عنها فيها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة. يتم قياس الشهرة بصفتها الزيادة في مجموع المقابل المحول وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة؛ والقيمة العادلة لحصة الملكية المحتفظ بها سابقاً من قبل المشتري في الشركة المشتراة فوق صافي قيمة الموجودات المحددة المشتراة والمطلوبات المقدرة في تاريخ الحيافة. في حالة تجاوز صافي قيمة الموجودات المحددة المشتراة والمطلوبات المقدرة بعد التقييم لمجموع المقابل المحول وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة والقيمة العادلة لحصة الملكية المحتفظ بها مسبقاً من قبل المشتري في الشركة المشتراة، يسجل مبلغ الزيادة كأرباح في بيان الدخل المجمع مباشرة.

يمكن قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. ويتم اختيار أساس القياس لكل معاملة على حدة.

عند تنفيذ دمج الأعمال على مراحل، فإن حصة ملكية المجموعة المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة (التاريخ الذي حصلت فيه المجموعة على السيطرة) ويُدْرَج أي ربح أو خسارة ناتجة في بيان الدخل المجمع. ويعاد تصنيف المبالغ الناتجة من الحصص في الشركة المشتراة قبل تاريخ الحيافة والتي سبق تسجيلها في الإيرادات الشاملة الأخرى الى بيان الدخل المجمع وتعتبر هذه الطريقة مناسبة في حالة بيع الحصة.

الشهرة

إن الشهرة الناتجة من شراء شركات تابعة تدرج بالتكلفة المقدرة في تاريخ حيافة الاعمال ناقصاً خسائر انخفاض القيمة- إن وجدت.

لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة على كل وحدة من وحدات انتاج النقد للمجموعة (أو مجموعات وحدات انتاج النقد) المتوقع ان تستفيد من الدمج. ويتم اختبار الوحدات التي تم توزيع الشهرة عليها لغرض تحديد انخفاض القيمة على أساس سنوي أو على فترات أقرب في حالة وجود مؤشر على أو الوحدة قد تتخفف قيمتها.

إذا كانت القيمة الممكن استردادها لوحدة انتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية، يتم تحديد خسائر انخفاض القيمة أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة موزعة على الوحدة ثم على الموجودات الأخرى للوحدة على اساس نسبي بناءً على القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة. وتسجل خسائر انخفاض قيمة الشهرة مباشرة في بيان الدخل المجمع. ولا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المحققة للشهرة في فترات لاحقة. عند بيع أي وحدة من وحدات انتاج النقد، تدرج قيمة الشهرة ذات الصلة في الارباح أو الخسائر من البيع.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

السياسات المحاسبية للأدوات المالية المطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ (تتمة)

استثمار في شركة زميلة

إن الشركة الزميلة هي تلك المنشأة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. أن 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 شركاتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركات الزميلة مبدئياً بالتكلفة. ويتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار في بيان المركز المالي المجمع لتسجيل أي تغييرات بعد تاريخ الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة بالقيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم اطفائها واختبارها بصورة فردية لغرض تحديد انخفاض القيمة. يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. في حالة وجود تغيير محقق مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغييرات والإفصاح عنها - إن أمكن - في بيان الدخل الشامل المجمع. إضافة إلى ذلك، في حالة تسجيل أي تغيير مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغييرات - متى أمكن - في بيان التغييرات في حقوق الملكية. ويتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة في حدود حصة الملكية في الشركة الزميلة.

تعرض حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجمع خارج ربح التشغيل، وتمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضرائب والخصص في السيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

تعد البيانات المالية للشركة الزميلة في نفس فترة التقارير المالية للمجموعة، وفي حالة وجود اختلاف في تاريخ البيانات المالية للشركة الزميلة، بما لا يتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة، يتم ادخال التعديلات اللازمة بحيث تعكس أثر المعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تحدث بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء التعديلات اللازمة بحيث تتوافق السياسات المحاسبية للشركة الزميلة مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

عند فقدان التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل الاستثمار المتبقي وفقاً لقيمه العادلة. وتدرج أية فروق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمنحصلات من البيع في بيان الدخل المجمع.

فيما يلي تفاصيل الشركة الزميلة :

الانشطة الرئيسية	حصة الملكية الفعلية %		بلد التأسيس	اسم الشركة
	٢٠١٧	٢٠١٨		
عقارات	٪ ٢١,٨٨	٪ ٢١,٨٨	مصر	شركة شارم دريمز للتطوير العقاري ش.م.م.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

السياسات المحاسبية للأدوات المالية المطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ (تتمة)

النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في الصندوق والارصدة لدى البنوك والنقد في وودائع لدى البنوك.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لجميع موظفيها. يستند استحقاق هذه المكافأة إلى آخر راتب شهري للموظف وطول مدة الخدمة ويخضع لإتمام الحد الأدنى من مدة الخدمة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة التوظيف.

بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم اشتراكات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وتحسب كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات والتي تحمل كمصروفات عند استحقاقها.

مخصصات

ويسجل المخصص عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج عن حدث وقع في الماضي ومن المحتمل ان يتطلب خروج موارد تنطوي على مزايا اقتصادية لتسوية الالتزام ويمكن تقدير قيمتها بشكل موثوق عند استحقاقها.

أسهم الخزينة

تتكون أسهم الخزينة من الأسهم المصدرة المملوكة للشركة الأم والتي اصدرتها ثم اعادت المجموعة حيازتها ولم يتم بعد إعادة إصدارها أو إلغائها حتى تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. بموجب هذه الطريقة، يتم تسجيل إجمالي تكاليف الاسهم في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية عند بيع أسهم الخزينة، وتضاف الارباح الى حساب مستقل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية - احتياطي أسهم خزينة - ويتم تحميل أي خسائر متكبدة على نفس الحساب في حدود الرصيد المضاف، كما يتم تحميل أي خسائر اضافية على الارباح المحتفظ بها الى الاحتياطيات ثم الى العلاوة. إن الارباح المحققة لاحقاً عند بيع أسهم الخزينة يتم استخدامها بصورة رئيسية لمقاصة أي خسائر مسجلة مسبقاً في الاحتياطيات والارباح المحتفظ بها والربح من بيع أسهم خزينة.

تحويل العملات الأجنبية

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي، والذي يعتبر أيضاً العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم. تحدد كل شركة في المجموعة عملتها الرئيسية وتقاس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة بتلك العملة الرئيسية.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

السياسات المحاسبية للأدوات المالية المطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ (تتمة)

تحويل العملات الأجنبية (تتمة)

أ) المعاملات والأرصدة

يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة وفقاً لأسعار الصرف السائدة لعملاتها الرئيسية بتاريخ تأهل المعاملة للاعتراف.

يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى العملة الرئيسية وفقاً لسعر الصرف الفوري السائد بتاريخ التقارير المالية. وتدرج كافة الفروق في بيان الدخل المجموع.

بالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. إن أي شهرة ناتجة عن حيازة عملية أجنبية وأي تعديلات في القيمة العادلة للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من عملية الحيازة يتم التعامل معها بصفحتها موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الاقوال.

ب) شركات المجموعة

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية بالشركات التابعة والقيمة الدفترية للشركة الزميلة الأجنبية إلى عملة العرض للشركة الام (الدينار الكويتي) وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ويتم تحويل بيان الدخل الخاص بها وفقاً لمتوسط أسعار الصرف السارية للسنة. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل في بيان الدخل الشامل المجموع ضمن احتياطي تحويل عملات أجنبية في حقوق الملكية. عند بيع عملية أجنبية، يدرج المبلغ المتراكم المؤجل المسجل في حقوق الملكية والمتعلق بالعملية الأجنبية ضمن بيان الدخل المجموع.

تكاليف تمويل

ان تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحيازة او انشاء او انتاج او تأهيل أصل يستلزم فترة زمنية جوهرية للتجهيز للاستخدام المطلوب منها يتم او للبيع رسميتها كجزء من تكاليف الاصل حتى يتم تجهيز الاصل للبيع او الاستخدام. وتسجل كافة تكاليف التمويل كمصروفات في فترة تكبدها.

موجودات ومطلوبات محتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجموع لكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق للموارد المتضمنة لخسائر اقتصادية أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة في بيان المركز المالي المجموع ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق المنافع الاقتصادية أمراً محتملاً.

معلومات القطاع

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يشترك في تقديم خدمات او منتجات (قطاع تجاري) او تقديم منتجات وخدمات في بيئة اقتصادية معينة تخضع للمخاطر والمزايا التي تختلف عن قطاعات اخرى.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣,٦ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي تحيط بها مخاطرة جوهرية تستوجب إجراء تعديل مادي على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية:

الأعمار الانتاجية المقدرة للممتلكات والمنشآت والمعدات

تحدد الإدارة الأعمار الانتاجية المقدرة للممتلكات والمنشآت والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك والاطفاء. يحدد هذا التقدير اخذاً في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل او عوامل التلف والتآكل الطبيعية. تقوم الادارة بمراجعة القيمة المتبقية والاعمار الانتاجية على اساس سنوي، ويتم تعديل رسوم الاستهلاك والاطفاء عندما تعتقد الادارة ان الاعمار الانتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

قياس القيمة العادلة وآليات التقييم

يتم قياس بعض موجودات ومطلوبات المجموعة وفقاً للقيمة العادلة لغرض اعداد البيانات المالية المجمعة. تحدد ادارة المجموعة الطرق الرئيسية المناسبة والمدخلات المطلوبة لقياس القيمة العادلة. لغرض تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات، تستخدم الادارة بيانات السوق الملحوظة. في حالة عدم وجود بيانات ملحوظة في السوق، تقوم المجموعة بتعيين خبير تقييم مؤهل مستقل لتنفيذ عملية التقييم. تم الافصاح عن المعلومات المتعلقة بطرق التقييم والمدخلات الضرورية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات في الايضاحين رقم ٦ ورقم ٢٧.

٣,٦ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

يتم تقدير خسائر انخفاض قيمة شركة زميلة في حالة وجود مؤشر على وجود الانخفاض في القيمة. يتم تحديد الانخفاض في القيمة لجميع القيم الدفترية لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة بما في ذلك الشهرة. وبالتالي، لا يتم تحديد انخفاض قيمة الشهرة بصورة مستقلة. إن تأثير انخفاض القيمة على هذه البيانات المالية المجمعة وارد في الايضاح رقم ٨.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تسجل المجموعة دائماً خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة للأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بصفة عامة بند تمويل جوهري. تقدر خسائر الائتمان المتوقعة لهذه الموجودات المالية باستخدام مصفوفة المخصصات بناء على الخبرة التاريخية بخسائر الائتمان لدى المجموعة بعد تعديلها بما يعكس عوامل تتعلق بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم توجهات الظروف الحالية والمتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة بما في ذلك القيمة الزمنية للأموال - وفق ما هو ملائم. ان خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة تمثل خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة من كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأرصدة التجارية المدينة.



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تسجل المجموعة مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. ولم يتم تسجيل خسائر انخفاض القيمة لأدوات حقوق الملكية المصنفة كاستثمارات في أسهم من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. ويتم تحديث قيمة خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة.

الأحكام

تقوم الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة بوضع الأحكام التالية والتي يكون لها أكبر الأثر على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة.

تصنيف العقارات

تحدد الإدارة عند شراء عقار ما إذا سيتم تصنيفه كعقار للمناجزة أو عقار قيد التطوير أو عقار استثماري. إن الأحكام المتخذة عند الحيابة سوف تحدد ما إذا كان سيتم لاحقاً قياس هذه العقارات بالتكلفة ناقص انخفاض القيمة، أو بالتكلفة، أو بالقيمة الممكن تحقيقها أو القيمة العادلة أيهما اقل، ومدى امكانية تسجيل التغييرات في القيمة العادلة لهذه العقارات في بيان الدخل المجمع أو بيان الدخل الشامل المجمع. تقوم المجموعة بتصنيف العقارات كما يلي:

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

● عقار محتفظ به للمناجزة: في حالة شراء العقار بصورة رئيسية لغرض البيع في ظروف العمل المعتادة.

● عقار قيد التطوير: في حالة شراء العقار بغرض التطوير.

● عقار استثماري: في حالة شراء العقار لغرض الحصول على إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو لاستخدام مستقبلي غير محدد.

تصنيف الاستثمارات

يستند تصنيف الاستثمارات إلى نية الإدارة عند الحيابة ويتطلب ذلك وضع أحكام جوهرية.

٤. ممتلكات ومنشآت ومعدات

التكلفة	أراضي الفنادق	مباني الفنادق	أثاث وتركيبات	سيارات	الإجمالي
كما في ١ يناير ٢٠١٨	٢,٦٢٩,٤٦٠	٢٨,٩٩١,١٨٧	١,٥٢٧,٨١٧	١٦٧,٤٦٥	٣٣,٢٢٥,٩٢٩
إضافات	-	-	٥١٧,٨٠٠	٨٥,٦٥٠	٦٠٣,٤٥٠
استبعادات	-	-	-	(١٥١,٨٧٠)	(١٥١,٨٧٠)
فروق تحويل عملات أجنبية	-	-	(٨٠١)	-	(٨٠١)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٢,٦٢٩,٤٦٠	٢٨,٩٩١,١٨٧	٢,٠٤٤,٨١٦	١٠١,٢٤٥	٣٣,٧٧٦,٧٠٨
الاستهلاك المتراكم					
كما في ١ يناير ٢٠١٨	-	١٣,٨٢٣,٠٢٢	٤٢٩,٥٧٨	١٤٥,٤٩١	١٤,٤٠٨,٠٩١
الاستهلاك للسنة	-	١,٤٤٩,٥٦٠	١٩٦,٩٢٧	٢٩,٣٦٩	١,٦٧٥,٨٥٦
المتعلق بالمستبعادات	-	-	-	(١٤٦,٠٤٠)	(١٤٦,٠٤٠)
فروق تحويل عملات أجنبية	-	-	(٨٨٤)	-	(٨٨٤)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	-	١٥,٢٨٢,٥٨٢	٦٢٥,٦٢١	٢٨,٨٢٠	١٥,٩٣٧,٠٢٣
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٢,٦٢٩,٤٦٠	١٣,٧٠٨,٦٠٥	١,٤١٩,١٩٥	٧٢,٤٢٥	١٧,٨٢٩,٦٨٥

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

التكلفة	أراضي الفنادق	مباني الفنادق	أثاث وتركيبات	سيارات	الإجمالي
كما في ١ يناير ٢٠١٧	٢,٦٣٩,٤٦٠	٢٨,٨٥٦,١٨٧	١,٠٠١,٧٤٢	١٦٧,٤٦٥	٣٢,٦٦٤,٨٥٤
إضافات	-	١٣٥,٠٠٠	٥٢٧,٢٢٣	-	٦٦٢,٢٢٣
فروق تحويل عملات أجنبية	-	-	(١,١٤٨)	-	(١,١٤٨)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٢,٦٣٩,٤٦٠	٢٨,٩٩١,١٨٧	١,٥٢٧,٨١٧	١٦٧,٤٦٥	٣٣,٢٣٥,٩٢٩
الاستهلاك المتراكم	-	١٢,٣٨٧,٤٠٠	٢٩٠,٥١٨	١٢٥,٠٨٦	١٢,٨٠٣,٠٠٤
كما في ١ يناير ٢٠١٧	-	١,٤٤٥,٦٢٢	١٣٩,٦٢٤	٢٠,٤٠٥	١,٦٠٥,٦٥١
الاستهلاك للسنة	-	-	(٥٦٤)	-	(٥٦٤)
فروق تحويل عملات أجنبية	-	-	-	-	-
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	-	١٣,٨٣٣,٠٢٢	٤٢٩,٥٧٨	١٤٥,٤٩١	١٤,٤٠٨,٠٩١
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٢,٦٣٩,٤٦٠	١٥,١٥٨,١٦٥	١,٠٩٨,٢٣٩	٢١,٩٧٤	١٨,٩١٧,٨٣٨

إن أراضي ومباني الفنادق بمبلغ ١٦,٣٤٨,٠٦٥ دينار كويتي (٢٠١٧: ١٧,٧٩٧,٦٢٥ دينار كويتي) مرهونة مقابل قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح ١٧).

٥. عقارات قيد التطوير

٢٠١٧	٢٠١٨	
٦٨٨,٠١١	١,٤٨٠,٧٩٩	الرصيد كما في ١ يناير
٧٩٢,٧٨٨	٢٨٥,١٠١	إضافات
-	(١,٧٦٥,٩٠٠)	المحول الى عقارات استثمارية
١,٤٨٠,٧٩٩	-	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

خلال السنة، تم تحويل عقار قيد التطوير بمبلغ ١,٧٦٥,٩٠٠ دينار كويتي الى العقارات الاستثمارية (إيضاح ٦).

٦. عقارات استثمارية

٢٠١٧	٢٠١٨	
٧٦,٨٣٣,٠٠٠	٧٦,٦٣٠,٠٠٠	عقارات داخل الكويت
٤٢,٤٦٧,٠٧٩	٤٢,٠٩٨,٧٦٠	عقارات خارج الكويت
١١٩,٣٠٠,٠٧٩	١١٨,٧٢٨,٧٦٠	

إن العقارات الاستثمارية البالغة قيمتها ٧٦,٦٣٠,٠٠٠ دينار كويتي (٢٠١٧: ٧٦,٨٣٣,٠٠٠ دينار كويتي) مرهونة مقابل قروض وتسهيلات بنكية حصلت عليها المجموعة (إيضاح ١٧).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الكويت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمبلغ ٧٦,٦٣٠,٠٠٠ دينار كويتي (٢٠١٧: ٧٦,٨٣٣,٠٠٠ دينار كويتي) بناءً على تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمي عقارات مهنيين ومختصين في تقييم هذا النوع من العقارات الاستثمارية. أحد هذين المقيمين هو بنك محلي والآخر هو مقيم محلي معتمد حسن السمعة. وللأغراض المحاسبية، اختارت المجموعة التقييم الأقل من بين التقييمين (٢٠١٧: التقييم الأقل من بين التقييمين) طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال. استخدم المقيمان طريقة رسملة الإيرادات والمستخدمة لتقييم العقارات المطورة التي تدر إيرادات تأجير بافتراض الاشغال الكامل للعقار.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢٠١٧	٢٠١٨	
٩٢,٣٠	١٠٠,٥٩	متوسط الإيجار الشهري (لكل متر مربع) (دينار كويتي)
%٨,٠٢	%٨,٢١	معدل الرسملة
%١٠٠	%١٠٠	معدل الإشغال

تحليل الحساسية

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية المرتبطة بتقييم العقارات الاستثمارية.

٢٠١٧	٢٠١٨	التغيرات في الافتراضات التقييم	
٣,٨٤١,٦٥٠	٣,٨٣١,٥٠٠	٪٥ -/+	متوسط الإيجار
٣,٦٥٨,٧١٤	٣,٦٤٩,٠٤٨	٪٥ -/+	معدل الرسملة
(٣,٨٤١,٦٥٠)	(٣,٨٣١,٥٠٠)	٪٥ -	معدل الإشغال

تم تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري خارج الكويت استناداً إلى تقييم تم إجراؤه من قبل خبراء تقييم عقاري مهنيين مستقلين متخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

استخدم المقيمون طريقة المقارنة بالسوق نظراً للقيمة المرتفعة للمعاملة والتي تشمل على عقارات مماثلة في المنطقة خلال السنة. وطبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار استناداً إلى معاملات مماثلة. وتستند طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الإحلال والذي لا يقوم المشتري المرتقب بموجبه بسداد قيمة للعقار أعلى من تكلفة شراء عقار مماثل بديل. إن وحدت المقارنة المطبقة من قبل المجموعة تمثل السعر لكل متر مربع.

فيما يلي إفصاحات الجدول الهرمي للقيمة العادلة لفئات العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر:

قياس القيمة العادلة بواسطة				
الإجمالي ٢٠١٨	مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى ٣)	مدخلات جوهرية ملحوظة (المستوى ٢)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى ١)	
١١٨,٧٢٨,٧٦٠	٧٦,٦٣٠,٠٠٠	٤٢,٠٩٨,٧٦٠	-	٢٠١٨
١١٩,٣٠٠,٠٧٩	٧٦,٨٣٣,٠٠٠	٤٢,٤٦٧,٠٧٩	-	٢٠١٧

لم يكن هناك أي تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ لقياسات القيمة العادلة ولم يكن هناك تحويل إلى ومن المستوى ٢ لقياسات القيمة العادلة.

فيما يلي الحركة في المستوى ٣ للجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة:

كما في ٣١ ديسمبر	الربح المسجل في بيان الدخل المجمع	مستبعدات	المحول من عقارات قيد التطوير	كما في ١ يناير	
					عقارات استثمارية
٧٦,٦٣٠,٠٠٠	٣٨١,١٠٠	(٢,٣٥٠,٠٠٠)	١,٧٦٥,٩٠٠	٧٦,٨٣٣,٠٠٠	٢٠١٨
٧٦,٨٣٣,٠٠٠	١,٤٥٤,٠٠٠	-	-	٧٥,٣٧٩,٠٠٠	٢٠١٧

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٧. صافي موجودات فندق غير مجمع

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، فقدت المجموعة السيطرة على عمليات فندق روتانا الشارقة (فندق مملوك بالكامل للمجموعة) نتيجة الحراسة القضائية (إيضاح ١٧). وبالتالي، توقفت المجموعة عن تجميع البيانات المالية للفندق. يبلغ صافي قيمة أرض ومباني فندق روتانا الشارقة ٩٦٣,٨٢٣ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٩٨٢,٠٧٤ دينار كويتي) وهي المدرجة ضمن ممتلكات ومنشآت ومعدات في بيان المركز المالي المجمع كما في ذلك التاريخ نظراً لأن المجموعة تمتلك هذه الأرض والمباني قانوناً.

٨. استثمار في شركة زميلة

اسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية %		٢٠١٧	٢٠١٨
		٢٠١٧	٢٠١٨		
شركة شارم دريمز للتنمية العقارية ش.م.م.	مصر	٢١,٨٨ %	٢١,٨٨ %	٩٢٨,٥٨٢	١,٠١٥,٩٠٢

فيما يلي الحركة في الاستثمار في شركات زميلة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

	٢٠١٧	٢٠١٨
الرصيد كما في ١ يناير	١,٨٦٧,١٢٧	٩٢٨,٥٨٢
حصة المجموعة في نتائج شركة زميلة	٢٣,٢٣٦	٧١,٧٢٦
فروق تحويل عملات أجنبية	(٩٦١,٧٨١)	١٥,٥٩٤
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	٩٢٨,٥٨٢	١,٠١٥,٩٠٢

تم إدراج حصة المجموعة في نتائج أعمال شركة شارم دريمز للتنمية العقارية ش.م.م. استناداً إلى البيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

٨. استثمار في شركة زميلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي معلومات موجزة عن الشركة الزميلة:

ملخص بيان المركز المالي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
٦,٨٤٢,٠٢٢	٨,٠٩٢,٧٦٣	الموجودات
٢,٥٩٨,٠٤٦	٣,٤٤٩,٧٠٧	المطلوبات
٤,٢٤٣,٩٧٦	٤,٦٤٣,٠٥٦	حقوق الملكية
٩٢٨,٥٨٢	١,٠١٥,٩٠٢	القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار

ملخص بيان الدخل:

٢٠١٧	٢٠١٨	
١٦٩,٥٧٢	٣١٣,١٣٤	الإيرادات
١٠٦,٢٠٣	٢٠٣,٥٤٥	ربح السنة
٢٣,٢٣٦	٤٤,٥٣٦	حصة المجموعة من ربح السنة

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٩. استثمارات في أوراق مالية

٢٠١٧	٢٠١٨	
		استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	٩,٩٣١,١٩٥	أسهم مسعرة
-	٩٣٧,٣٣٤	أسهم غير مسعرة
-	١٠,٨٦٨,٥٢٩	

٢٠١٧	٢٠١٨	
		موجودات مالية متاحة للبيع
٩,٤٤٦,٢١١	-	أسهم مدرجة بالقيمة العادلة
١,٤٠٠,٠٠٣	-	أسهم مدرجة بالتكلفة
١٠,٨٤٦,٢١٤	-	

في ١ يناير ٢٠١٨، عند التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩، قامت إدارة المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية المتاحة لبيع بقيمة دفترية بمبلغ ١٠,٨٤٦,٢١٤ دينار كويتي كاستثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. تم عرض التأثير الناتج من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ في الايضاح رقم ٣, ٢.

يمثل الاستثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أسهم في شركات أخرى لا تتوافق أنشطتها مع أنشطة الشركة الأم بمبلغ ١٠,٨٦٨,٥٢٩ دينار كويتي (٢٠١٧: موجودات مالية متاحة للبيع بمبلغ ١٠,٨٤٦,٢١٤ دينار كويتي).

تم رهن الاستثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بمبلغ ٧,٢٤٥,٤٥٠ دينار كويتي (٢٠١٧: موجودات مالية متاحة للبيع بمبلغ ٩,٩٨٨,٢٢٩ دينار كويتي) كضمان مقابل قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح ١٧).

تم تسجيل بعض الاستثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بمبلغ ٥٥,٠٦١ دينار كويتي (٢٠١٧: موجودات مالية متاحة للبيع بمبلغ ٤٧,٣٤٥ دينار كويتي) باسم أمين نيابة عن المجموعة. وقد أكد الأمين كتابيا ان المجموعة هي المالك المستفيد من هذه الاستثمارات.

١٠. مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
١٠,٠٥٧,٠٨٠	١٠,٠٥٧,٠٨٠	تعويضات مستحقة
(٣,٠١٧,١٢٥)	(٣,٠١٧,١٢٥)	مخصص انخفاض في القيمة
٧,٠٣٩,٩٥٥	٧,٠٣٩,٩٥٥	
٩٧٦,٩٩٠	١,٣٩١,٤١٤	مدينون تجاريون
٦٢٦,٥٤٥	٦٢٦,٥٤٥	دفعات مقدمة لشراء عقارات استثمارية
١٥٣,١٧١	٢٩,٠٦٣	مصروفات مدفوعة مسبقا
٣٦٥,٣٥٧	٦,٢٣٦	دفعات مقدما إلى مقاولين
٢٥,٣٧٥	٢٥,٩٠٥	مدينو موظفين
٣١١,٠٨٥	١٢١,١٦٠	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
٤٨٩,٤٩١	٦٢٩,٩٧٨	أخرى
٩,٨٨٧,٩٦٩	٩,٨٧٠,٢٥٦	
(٨٣٧,٢٩٢)	(٨٧٦,٧٨٥)	مخصص انخفاض قيمة مدينين (باستثناء التعويضات المستحقة)
٩,٠٥٠,٦٧٧	٨,٩٩٣,٤٧١	

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

يمثل بند التعويضات المستحقة التعويض المستحق للمجموعة عن قيمة أرض بإمارة عجمان (بدولة الإمارات العربية المتحدة) والتي تم نزع ملكيتها للمنفعة العامة في عام ١٩٩٦. وقد بلغ إجمالي التعويض المستحق للشركة الأم من واقع الكتاب الوارد من المجلس البلدي بإمارة عجمان مبلغ ٢٢٠ مليون درهم إماراتي (تقريباً ١٦,٧٦ مليون دينار كويتي) (نقداً أو عينياً). ومع ذلك وفي ضوء الكتاب الوارد من مستشار المجموعة، قامت المجموعة بتسجيل مبلغ مقدر قيمته ٨٨ مليون درهم إماراتي (ما يعادل تقريباً ٦,٧٠ مليون دينار كويتي) لسداد التكاليف والمصروفات اللازمة لإنهاء إجراءات المطالبة والتحصيل. إضافة إلى ذلك، قامت المجموعة أيضاً بتقدير انخفاض في القيمة بمبلغ ٢,٠١ مليون دينار كويتي استناداً إلى تقديرات الإدارة حول المبالغ القابلة لتحصيلها. وعليه، يقدر صافي الأرصدة المدينة بمبلغ ٧,٠٢ مليون دينار كويتي.

لا تحتفظ المجموعة بأي ضمان للأرصدة التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى.

فيما يلي الحركة في مخصص انخفاض القيمة:

٢٠١٧	٢٠١٨	
٣,٨٢٨,٨٧٣	٣,٨٥٤,٤١٧	الرصيد كما في ١ يناير
-	٣٤,٢٩٨	تعديل الرصيد الافتتاحي بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة (إيضاح ٣,٢)
٢٥,٥٤٤	٥,١٩٥	المحمل خلال السنة
٣,٨٥٤,٤١٧	٣,٨٩٣,٩١٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

١١. النقد والنقد المعادل

٢٠١٧	٢٠١٨	
١٩,٩٦٥	٢٠,٠٥٢	نقد في الصندوق
٧٩٣,٩٢٨	٢٥٧,٣٩٩	أرصدة لدى البنوك
-	٣,١٠٠,٠٠٠	ودائع بنكية
٨١٣,٨٩٣	٣,٣٧٧,٤٥١	

١٢. رأس المال

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً من ٩٨٦,٨٤٤,٥٠٩ سهم بقيمة ١٠٠ فلس للسهم (٢٠١٧): ٩٨٦,٨٤٤,٥٠٩ سهم بقيمة ١٠٠ فلس للسهم).

١٣. أسهم خزينة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٤,٦١٩,٩٦٢	٤,٦١٩,٩٦٢	عدد الأسهم (سهم)
٠,٩١	٠,٩١	النسبة إلى الأسهم المصدرة (%)
١٣٧,٦٧٥	١٣٣,٠٥٥	القيمة السوقية

يتم الاحتفاظ بجزء من الاحتياطي الذي يتضمن صافي الأرباح والأرباح المرحلة بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة وسيعتبر كغير قابلة للتوزيع خلال فترة الاحتفاظ بالأسهم.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

١٤ الاحتياطي الاجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل ما لا يقل عن ١٠٪ من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاجباري بناء على توصية مجلس إدارة الشركة الأم. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر إيقاف هذا التحويل عندما يتجاوز الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المصدر. لا يجوز استخدام الاحتياطي لإمبادلة الخسائر أو سداد توزيعات أرباح بنسبة تصل إلى ٥٪ من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تكون فيها الأرباح كافية لسداد تلك التوزيعات نظراً لعدم وجود احتياطات قابلة للتوزيع. يتم استرداد أي مبالغ مستقطعة من الاحتياطي عندما تكون الأرباح كافية للسنوات التالية، ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المصدر. لم يتم إجراء أي تحويلات إلى الاحتياطي الاجباري نظراً لتكبد المجموعة خسائر للسنة. ولاحقاً لتاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة الصادرة مسبقاً، قرر مجلس الإدارة تأجيل قراره الأسبق المؤرخ في ٢١ مارس ٢٠١٩ بشأن مقاصة الخسائر المتراكمة عن طريق التحويل من الاحتياطي الإجباري بمبلغ ٤,٥٦٥,٦٦٠ دينار كويتي إلى أن يتم اعتماده من قبل الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

١٥ الاحتياطي الاختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي، يجب تحويل ١٠٪ كحد أقصى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه التحويلات السنوية بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناءً على توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي. لم يتم إجراء أي تحويلات إلى الاحتياطي الاختياري نظراً لتكبد المجموعة خسائر للسنة. ولاحقاً لتاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة الصادرة مسبقاً، قرر مجلس الإدارة تأجيل قراره الأسبق المؤرخ في ٢١ مارس ٢٠١٩ بشأن مقاصة الخسائر المتراكمة عن طريق التحويل من الاحتياطي الاختياري بمبلغ ٤,٥٦٩,٦٦٠ دينار كويتي إلى أن يتم اعتماده من قبل الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

١٦ احتياطات أخرى

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٨	احتياطي تحويل عمالات أجنبية	احتياطي التغيير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطي أسهم خزينة	الإجمالي
١,٠٩٨,٣٧٢	(١,٣١٢,٢٩٤)	١,٥٦٠,٣٦١	١,٠٩٨,٣٧٢	١,٣٤٦,٤٣٩
-	-	(٢٢٧,٣١٨)	-	(٢٢٧,٣١٨)
-	-	١,١٣٠,٦٦٢	-	١,١٣٠,٦٦٢
-	-	(١,١٦١,٥٨٠)	-	(١,١٦١,٥٨٠)
-	١٦,٩٥٩	-	-	١٦,٩٥٩
١,٠٩٨,٣٧٢	(١,٢٩٥,٣٣٥)	١,٣٠٢,١٢٥	١,٠٩٨,٣٧٢	١,١٠٥,١٦٢
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٧	(٢٦٩,٩٥٨)	١,٢٢٧,٧٦٤	١,٠٩٨,٣٧٢	٢,٠٥٦,١٧٨
-	-	٩١٠,٠٩٧	-	٩١٠,٠٩٧
-	-	(٥٧٧,٥٠٠)	-	(٥٧٧,٥٠٠)
-	(١,٠٤٢,٣٣٦)	-	-	(١,٠٤٢,٣٣٦)
١,٠٩٨,٣٧٢	(١,٣١٢,٢٩٤)	١,٥٦٠,٣٦١	١,٠٩٨,٣٧٢	١,٣٤٦,٤٣٩

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

١٧. قروض وتسهيلات بنكية

٢٠١٧	٢٠١٨	
		الجزء المتداول
		حساب مكشوف لدى البنك
-	٧,٨٩٣,٠٧٢	
١٣,٨٨٨,١٦٠	١,٨٨٨,١٦٠	قرض محدد الأجل من بنك تجاري في الكويت
٣٠٠,٠٠٠	٣٠٤,٥٢٤	قرض من بنك إسلامي في الكويت
١٤,٩٨١,٤٩٨	١٥,٧٩٥,٤١٨	قرض محدد الأجل من بنك في دولة الإمارات العربية المتحدة
		الجزء غير المتداول
		قرض محدد الأجل من بنك تجاري في الكويت
٦٨,٣٢٨,٩٤٠	٦٨,٤٤٠,٧٨٠	
٩٧,٤٩٨,٥٩٨	٩٤,٣٢١,٩٥٤	

تم الحصول على الحساب المكشوف لدى البنك من بنك تجاري في الكويت ويحمل سعر فائدة بنسبة ٢,٥٪ فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

يحمل القرض محدد الأجل من بنك تجاري في الكويت سعر فائدة بنسبة تتراوح من ٢,٢٥٪ إلى ٢٪ فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. في يناير ٢٠١٨، لم تتمكن المجموعة من سداد قسط القرض بقيمة ١٢ مليون دينار كويتي من قرض إجمالي ٨٣ مليون دينار كويتي مستحق الى بنك محلي. وخلال السنة، قامت المجموعة بتسوية جزئية للقسط حيث تم سداد مبلغ ٦ مليون دينار كويتي من خلال دعم تم الحصول عليه من الشركة الام الكبرى. إضافة الى ذلك، قامت المجموعة بتسوية المبلغ المتبقي من قسط القرض وقدره ٦ مليون دينار كويتي من خلال حساب مكشوف من نفس البنك المحلي. لاحقا، قامت المجموعة بسداد جزئي للحساب المكشوف بمبلغ ٥,٤ مليون دينار كويتي. كما وافق البنك على إعادة جدولة المبلغ المتبقي من الرصيد المكشوف كجزء من القرض حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٩.

١٧. قروض وتسهيلات بنكية (تتمة)

يحمل القرض من بنك إسلامي في الكويت سعر فائدة سنوية يتراوح من ٢,٢٥٪ إلى ٢٪ فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

يحمل القرض محدد الأجل من بنك في الإمارات العربية المتحدة سعر فائدة بنسبة ٢,٥٪ فوق سعر الليبور. استحققت أقساط القرض وتكاليف التمويل ذات الصلة بمبلغ ١٥,٧٩٥,٤١٨ دينار كويتي (٢٠١٧: ١٤,٩٨١,٤٩٧ دينار كويتي) ولم تسدد إلى بنك إقليمي في الإمارات العربية المتحدة والمجموعة بصدد اتخاذ الإجراءات اللازمة لتسوية أو إعادة جدولة ذلك المبلغ. وقام البنك برفع دعوى قضائية ضد المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥. إضافة إلى ذلك، صدر الحكم في الدعوى القضائية والذي بموجبه تم وضع فندق روتانا الشارقة (شركة تابعة غير مجمعة) قيد الحراسة القضائية وتم تعيين البنك الدائن كحارس قضائي حتى تتم تسوية النزاع الحالي بين المجموعة والبنك (إيضاح ٧). في أبريل ٢٠١٨، أصدرت محكمة الدرجة الاولى حكما الذي قضى بدفع المجموعة مبلغ ٤٨ مليون درهم اماراتي (ما يعادل ٤ مليون دينار كويتي تقريبا) والذي تم سداه بالفعل من الاستحقاقات القائمة في الدفاتر وتحويل سند ملكية الفندق الى البنك الدائن. وقامت المجموعة باستئناف هذا الحكم بتاريخ ٧ مايو ٢٠١٨ وفي انتظار الجلسة التالية التي تم تحديدها بتاريخ ٣ أبريل ٢٠١٩.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

هذه القروض ممنوحة مقابل رهن الموجودات التالية:

٢٠١٧	٢٠١٨	
١٧,٧٩٧,٦٢٥	١٦,٣٤٨,٠٦٥	ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ٤)
١,٤٨٠,٧٩٩	-	عقارات قيد التطوير (إيضاح ٥)
٧٦,٨٣٣,٠٠٠	٧٦,٦٣٠,٠٠٠	عقارات استثمارية (إيضاح ٦)
-	٧,٢٤٥,٤٥٠	استثمارات في أسهم (إيضاح ٩)
٦,٢٢٩,٩٨٨	-	موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح ٩)
١٠٢,٣٤١,٤١٢	١٠٠,٢٢٣,٥١٥	

١٨. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
٩١٤,٣٦٢	٤٥٥,٧٦٨	دائنون تجاريون
٥٧٩,٩٥٤	٥,٤٤١,٦١٦	مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
٩٩٣,٩٦٩	٩٩٣,٩٦٩	توزيعات أرباح مستحقة
٣٦٤,٠٤٧	٤٤٤,٠٨٢	مصروفات مستحقة وإجازات
١,٢٩٦,٥٦٥	١,٠٣٩,٠٤٠	تأمينات مستردة
٣٩,٣٤٤	٣٩,٣٤٤	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
١٤٠,٦٨٢	٥١,٤١٢	ضريبة دعم العمالة الوطنية
١٠٤,٠٣٨	٥١,١٠٩	زكاة مستحقة
١,٠٧٣,٥٢٨	١,١٩١,٥٦٥	مخصص مطالبات
٣٧٨,٩٢٧	٣٥٣,٧٢١	أرصدة دائنة أخرى
٥,٨٨٥,٤١٦	١٠,٠٦١,٦٢٦	

١٩. تكاليف موظفين

٢٠١٧	٢٠١٨	
٢٧٥,٤٩٢	٢٩٢,٠٨٢	رواتب وأجور وحوافز
٨٥,٣٣٥	٧٦,٨٨١	مكافأة نهاية الخدمة وإجازات
٦٤,٥٤١	٨٥,٢١٧	أخرى
٤٢٥,٣٦٨	٤٥٤,١٨٠	

٢٠. مصروفات أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
٤٩٦,٤٤٩	٧٦٨,٩٢٩	أتعاب مهنية واستشارات
٤,٩٧٧	١٥٢,٣٩٤	مصروفات قانونية
٢٩٥,٢٤٦	٣٥٦,٣٣٦	مياه وكهرباء
٤٠,٨٠٠	٤٠,٨٠٠	إيجار
١٢,٣٧١	٨,٤٦٠	تأمين
١٥٦,٧٥٥	٦٦,٩٨١	صيانة
٤٢,٦٤٥	٤٢,٧٠٧	اشتراكات
١,٢١٥	١١,٢٥٠	تبرعات
١٨٧,٤٣٦	٣١٧,٢٣٧	أخرى
١,٢٣٧,٨٨٤	١,٧٦٥,٠٩٤	

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢١. خسارة السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب خسارة السهم الأساسية عن طريق قسمة خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). تحتسب خسارة السهم المخفضة عن طريق قسمة خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. لم يكن لدى الشركة الأم أي أسهم مخفضة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

فيما يلي المعلومات اللازمة لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة استناداً إلى المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة ناقصاً أسهم الخزينة خلال السنة:

٢٠١٧	٢٠١٨	
(٣,٢٤١,٥٦٠)	(٢,٤٤٦,٢٠٧)	خسارة السنة
٥٠٥,٢٢٥,٠٢٤	٥٠٥,٢٢٥,٠٢٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
(٦,٤٢)	(٤,٨٤)	خسارة السهم الخاص بمساهمي الشركة الأم

حيث إنه ليس هناك أدوات مخفضة قائمة، فإن خسارة السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

٢٢. معلومات القطاعات

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة في الأعمال التجارية العقارية من شراء وبيع الأراضي والعقارات واستثمارها وتملك الفنادق وكذلك أنشطتها السياحية. كذلك تقوم المجموعة باستثمار فوائضها المالية عن طريق الاستثمار المباشر لها في رؤوس أموال شركات ومحافظ مالية.

فيما يلي قطاعات أنشطة المجموعة والتي يتم عرضها على الإدارة:

- القطاع العقاري: يتمثل في كافة الأنشطة المتعلقة بالعقارات بما في ذلك العقارات الاستثمارية.
- قطاع الفنادق: يتمثل في كافة الأنشطة المتعلقة بإقامة وتملك الفنادق وإداراتها.
- قطاع الاستثمار: يتمثل في كافة الأنشطة المتعلقة بالاستثمار في أسهم ورؤوس أموال الشركات.

يوضح الجدول التالي معلومات عن صافي الإيرادات والتكاليف و(الخسائر) الأرباح والموجودات والمطلوبات لكل قطاع:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	القطاع العقاري	قطاع الفنادق	قطاع الاستثمار	بنود غير موزعة	المجموع
الإيرادات	٥,٠٧٢,١٦٨	٦,٥٠٤,٢٩١	٣٥٥,٠٣٦	٧٩١,١٣٣	١٢,٧٢٣,٦٢٨
التكاليف	(١,٥٩٥,٥١٨)	(٦,٥٠٠,٠٣٨)	-	(١,٧٤٤,٨٤٧)	(٩,٨٤٠,٤٠٣)
تكاليف تمويل	(٤,٣٥٨,٢٢٣)	(٧٣٤,٩٦١)	(١٢,٠٠٠)	(٢٢٤,٢٤٨)	(٥,٣٢٩,٤٣٢)
الأرباح (الخسائر)	(٨٨٠,٥٧٣)	(٧٣٠,٧٠٨)	٣٤٣,٠٣٦	(١,١٧٧,٩٦٢)	(٢,٤٤٦,٢٠٧)
الموجودات	١١٩,٢٧٧,٩٨٥	١٩,١٨٠,٢٠١	١٢,٢٨٦,٩٠٠	١٠,٣٨٦,٩٠٦	١٦١,١٣١,٩٩٢
المطلوبات	٧٩,٦٥٠,٦٥٠	١٦,٨٣٣,٥٧٢	١,٦٧٧,٩٢٢	٦,٦٩٨,١٢٣	١٠٤,٨٦٠,٢٦٧

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

المجموع	بنود غير موزعة	قطاع الاستثمار	قطاع الفنادق	القطاع العقاري	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
١١,٧١١,٣٣٥	٤٢٤,٦٦٧	٨٨٣,٥٢٠	٦,٤٦٤,٢١٠	٣,٩٣٨,٩٣٨	الإيرادات
(٩,٤٠١,٤٤٧)	(١,٣٣٩,٤٨٢)	-	(٦,٢٥٤,٧٦٠)	(١,٩٠٧,٢٠٥)	التكاليف
(٥,٥٥١,٤٤٨)	-	(٣٣,٦٣٢)	(٧٣٦,٢٧٨)	(٤,٧٨١,٥٣٧)	تكاليف تمويل
(٣,٢٤١,٥٦٠)	(٨١٤,٨١٥)	٨٤٩,٨٨٧	(٥٣٦,٨٢٨)	(٢,٧٤٩,٨٠٤)	الأرباح (الخسائر)
١٦١,٦٤٦,٢٧٦	٧,٧٨٩,٤٨٤	١٢,٠٦٥,٢٦٤	٢٠,٦٤٨,٤٠٦	١٢١,١٤٣,١٢٢	الموجودات
١٠٣,٨١٤,٣٤٩	٢,٤٣٦,٠٢٥	١,٧٤٩,٥٩٥	١٦,١٤٦,١٤٠	٨٣,٤٨٢,٥٨٩	المطلوبات

فيما يلي التوزيع الجغرافي للإيرادات والموجودات:

٢٠١٧		٢٠١٨		
الموجودات	الإيرادات	الموجودات	الإيرادات	
٨٣,٢٩٧,٤٤٦	١٢,٢٤٨,٨٣٧	١١٩,٤٠١,٧٧٠	١١,٧٨٧,٨٧١	دولة الكويت
٧٧,٤٢٠,٢٤٨	(٥٦٠,٧٣٨)	٤٠,٧١٤,٣٢٠	٨٦٤,٠٢١	دولة الامارات العربية المتحدة
٩٢٨,٥٨٢	٢٣,٢٣٦	١,٠١٥,٩٠٢	٧١,٧٢٦	جمهورية مصر العربية
١٦١,٦٤٦,٢٧٦	١١,٧١١,٣٣٥	١٦١,١٣١,٩٩٢	١٢,٧٢٣,٦٢٨	

٢٣. معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف (المساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين في المجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يملكون فيها حصصاً رئيسية أو يستطيعون ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي تعاقدت عليها المجموعة ضمن سياق أعمالها الطبيعي. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط سداد هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة ومجلس الإدارة.

٢٣. معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

فيما يلي بيان بهذه المعاملات والأرصدة:

٢٠١٨	أطراف أخرى ذات علاقة	شركات خاضعة للسيطرة المشتركة	
			المعاملات
٢٧٤,٨٨٠	٢٧٤,٨٨٠	-	إيرادات توزيعات ارباح
٤٠,٨٠٠	-	٤٠,٨٠٠	مصرفات إيجار
٢٣٦,٢٤٥	-	٢٣٦,٢٤٥	تكاليف تمويل
٤٢,٦٤٩	٤٢,٦٤٩	-	مساهمة تسويق - مدرجة ضمن مصرفات فندق
١٣٢,٧٨٣	١٣٢,٧٨٣	-	اتعاب إدارة - مدرجة ضمن مصرفات فندق
٢١,٣٢٥	٢١,٣٢٥	-	مساهمة حجز - مدرجة ضمن مصرفات فندق
٢٤,٩٧١	-	٢٤,٩٧١	رسوم حق انتفاع - مدرجة ضمن مصرفات فندق
٤٢,٠٠٠	-	٤٢,٠٠٠	اتعاب استشارات - مدرجة ضمن مصرفات فندق
٩٦,٠٠٠	-	٩٦,٠٠٠	مصرفات عمومية وإدارية - مدرجة ضمن مصرفات فندق
٨,٧٥١	٨,٧٥١	-	روم هوليدكس - مدرجة ضمن مصرفات فندق
٣٦,٥٦٦	٣٦,٥٦٦	-	مصرفات عمولات
١٠٤,١٢٩	١٠٤,١٢٩	-	اتعاب إدارة موجودات

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢٠١٧	أطراف أخرى ذات علاقة	شركات خاضعة للسيطرة المشتركة	
			المعاملات
٢٧٤,٤٤٩	٢٧٤,٤٤٩	-	إيرادات توزيعات ارباح
٤٠,٨٠٠	-	٤٠,٨٠٠	مصرفات إيجار
٩٥٢,٤٦٥	٩٥٢,٤٦٥	-	تكاليف تمويل
٤٥,٣٠٥	٤٥,٣٠٥	-	مساهمة تسويق - مدرجة ضمن مصرفات فندق
١٤١,٦١٤	١٤١,٦١٤	-	اتعاب إدارة - مدرجة ضمن مصرفات فندق
٢٢,٦٣٥	٢٢,٦٣٥	-	مساهمة حجز - مدرجة ضمن مصرفات فندق
٢٦,٢٦٥	-	٢٦,٢٦٥	رسوم حق انتفاع - مدرجة ضمن مصرفات فندق
٤٢,٠٠٠	-	٤٢,٠٠٠	اتعاب استشارات - مدرجة ضمن مصرفات فندق
٩٦,٠٠٠	-	٩٦,٠٠٠	مصرفات عمومية وإدارية - مدرجة ضمن مصرفات فندق
٨,٦٠٩	٨,٦٠٩	-	روم هوليدكس - مدرجة ضمن مصرفات فندق
١٧,٧٤٧	١٧,٧٤٧	-	مصرفات عمولات
٩١,٠١٩	٩١,٠١٩	-	أتعاب إدارة موجودات

فيما يلي الأرصدة لدى أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان المركز المالي المجموع:

٢٠١٨	أطراف أخرى ذات علاقة	شركات خاضعة للسيطرة المشتركة	الشركة الأم الكبرى	
				الأرصدة
١٢١,١٦٠	-	١٢١,١٦٠	-	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ١٠)
٥,٤٤١,٦١٦	١٧,٨٩٠	٦٣٣,٩٠٠	٤,٧٨٩,٨٢٦	المستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ١٨) *
١٠,٨٦٨,٥٢٩	٩,٨٤٦,٦٣٢	١,٠٢١,٨٩٧	-	استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح ٩)
٣٠٤,٥٢٤	٣٠٤,٥٢٤	-	-	قروض وتسهيلات (إيضاح ١٧)

* إن المستحق إلى أطراف ذات علاقة يتضمن مبلغ مستحق إلى الشركة الأم الكبرى بقيمة ٤,٧٨٩,٨٢٦ دينار كويتي ويحمل فائدة بنسبة ٢,٥٪ فوق معدل الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي.

٢٣. معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

٢٠١٧	أطراف أخرى ذات علاقة	شركات خاضعة للسيطرة المشتركة	الشركة الأم الكبرى	
				الأرصدة
٣١١,٠٨٥	١,٧٣٢	-	٣٠٩,٣٥٣	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ١٠)
٥٧٩,٩٥٤	٥٨,٣٥١	٥٢١,٦٠٣	-	المستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ١٨)
١٠,٨٤٦,٢١٤	٩,٣٦٠,٧٨٤	١,٤٨٥,٤٣٠	-	موجودات مالية متاحة للبيع
٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	-	-	قروض وتسهيلات (إيضاح ١٧)

مكافأة موظفي الإدارة العليا

كانت مكافأة أعضاء الإدارة العليا خلال السنة كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
٢٣٦,٠٠٠	٢٤٤,٠٠٠	رواتب ومكافآت
١٣,٨٤٦	١٥,٥٧٧	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢٤. مطلوبات محتملة والتزامات رأسمالية

مطلوبات محتملة

٢٠١٧	٢٠١٨	
٢٤,١٩١	٢٤,١٩١	خطاب ضمان

٢٥. إدارة المخاطر

تكمن المخاطر ضمن أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الرقابية 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. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. كما تتعرض لمخاطر التشغيل. لا تتضمن عملية مراقبة المخاطر المستقلة مخاطر الأعمال مثل المخاطر في البيئة والتكنولوجيا وقطاع الأعمال. وتتم مراقبتها من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي للمجموعة. ويتولى مجلس الإدارة بصورة جوهرية مسؤولية وضع منهج إدارة المخاطر الشامل واعتماد استراتيجيات ومبادئ المخاطر.

٢٥,١ مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر أن يعجز طرف أداة مالية عن الوفاء بالتزامه مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تحاول إدارة المجموعة مراقبة مخاطر الائتمان عن طريق مراقبة الانكشافات لمخاطر الائتمان وقصر المعاملات على الأطراف المقابلة المحددة والتقييم المستمر للجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة.

تسعى المجموعة إلى الحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بعقاراتها الاستثمارية عن طريق مراقبة الأرصدة المدينة القائمة. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك عن طريق التعامل مع البنوك حسنة السمعة فقط.

بالنسبة لمخاطر الائتمان الناتجة من الموجودات المالية الأخرى، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج عن عجز الطرف المقابل بحيث يعادل الحد الأقصى للتعرض للمخاطر القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

يعرض الجدول التالي تفاصيل قائمة المخاطر المتعلقة بالمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى بناءً على مصفوفة المخصصات للمجموعة. اخذاً في الاعتبار ان الخبرة التاريخية للمجموعة فيما يتعلق بالخسائر الائتمانية لا تشير الى نماذج خسائر مختلفة بصورة جوهرية لقطاعات العملاء المختلفة، فقد استند مخصص الخسائر المتعلق بالمتأخرات لم يميز بين مختلف فئات العملاء المتعاملين مع المجموعة.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢٥. إدارة المخاطر (تتمة)

٢٥,١ مخاطر الائتمان (تتمة)

١ يناير ٢٠١٨ (معاد ادرجه)			٣١ ديسمبر ٢٠١٨			تقادم المدينين التجاريين والارصدة المدينة الأخرى
معدل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة	معدل خسائر الائتمان المتوقعة	مجممل القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر	معدل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة	معدل خسائر الائتمان المتوقعة	مجممل القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر	
٦٩٠	%٠	٣٦٨,٧٦٦	٦٠٩	%٠	٣٩٩,٠٣٠	حتى ٣٠ يوم
٤٦١	%٠	١٧٩,٨٤٨	٤١٢	%٠	٢٧٠,٢٩٧	٣١ الى ٩٠ يوم
٣,٨٨٧,٥٦٤	%٣١	١٢,٠٣٧,٩٥٢	٣,٨٩٢,٨٨٩	%٣٢	١٢,١٨٢,٧٥٥	أكثر من ٩٠ يوم
٣,٨٨٨,٧١٥		١٢,٤٨٦,٥٦٦	٣,٨٩٢,٩١٠		١٢,٨٥٢,٠٨٢	

إن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين بخلاف النقد والارصدة لدى البنوك يتم تقييمها بصورة مجمعة.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والنقد لدى مدير المحفظة والودائع الثابتة والمدينين الناتجة عن عجز الطرف المقابل بحيث يعادل الحد الأقصى للتعرض للمخاطر القيمة الدفترية لهذه الأدوات. عند تسجيل الأدوات المالية بالقيمة العادلة، فهي تمثل الحد الأقصى الحالي للتعرض لمخاطر الائتمان وليس الحد الأقصى للتعرض للمخاطر الذي يمكن أن ينشأ في المستقبل نتيجة التغيرات في القيمة. والحد الأقصى للتعرض للمخاطر هو القيمة الدفترية كما هو مبين في بيان المركز المالي المجموع:

٢٠١٧	٢٠١٨	
٧٩٣,٩٢٨	٣,٣٥٧,٣٩٩	النقد والنقد المعادل (باستثناء النقد في الصندوق)
٨,٠٠٥,٦٠٤	٨,٣٦٨,٣٣٦	مديون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
٨,٧٩٩,٥٣٢	١١,٧٢٥,٧٣٥	

٢٥,٢ مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي احتياجاتها التمويلية. قد تتج مخاطر السيولة من التقلبات في السوق أو تدني درجة الائتمان مما قد يتسبب في نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. وللوقاية من هذه المخاطر، تقوم الإدارة بتنوع مصادر التمويل وإدارة الأسهم مع أخذ السيولة في الاعتبار والاحتفاظ برصيد كاف من النقد والنقد المعادل والأوراق المالية التي يسهل التسويق لها.

تعكس قائمة السيولة للمطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن مدفوعات الفوائد المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية. يلخص الجدول التالي قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية غير المخصصة على المجموعة كما في ٣١ ديسمبر استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصصة:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

الإجمالي	أكثر من خمس سنوات	من سنتين إلى خمس سنوات	من سنة إلى سنتين	خلال سنة واحدة	
					٢٠١٨
١٢٠,٥٠٩,٢٨٩	٧٦,٦٤٧,٥٠٠	١٢,٨١٠,٠٠٠	٥,٤٤٠,٠٠٠	٢٥,٦١١,٧٨٩	قروض وتسهيلات بنكية
٩,٠٢٢,٥٨٦	-	-	-	٩,٠٢٢,٥٨٦	دائتون ومصروفات مستحقة
١٢٩,٥٣١,٨٧٥	٧٦,٦٤٧,٥٠٠	١٢,٨١٠,٠٠٠	٥,٤٤٠,٠٠٠	٣٤,٦٣٤,٣٧٥	الإجمالي
					٢٠١٧
١١٧,٢٧٠,٣٥٢	٧٥,٦٨٦,٢٥٠	١٢,٧٠٥,٠٠٠	٣,٣١٥,٠٠٠	٢٥,٥٦٤,١٠٢	قروض وتسهيلات بنكية
٤,٥٨٨,٨٥١	-	-	-	٤,٥٨٨,٨٥١	دائتون ومصروفات مستحقة
١٢١,٨٥٩,٢٠٣	٧٥,٦٨٦,٢٥٠	١٢,٧٠٥,٠٠٠	٣,٣١٥,٠٠٠	٣٠,١٥٢,٩٥٣	الإجمالي

تعمل المجموعة حالياً على إعداد دراسات تفصيلية لوضع الخطط المطلوبة لتوفير السيولة المطلوبة للوفاء بالمطلوبات المالية.

٢٥,٣ مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق سواء نتجت تلك التغيرات عن عوامل محددة تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على كافة الاستثمارات المتاجر بها في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً إلى فئات متعددة للموجودات من حيث التوزيع الجغرافي وتركزات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

٢٥,٣,١ مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على القرض محدد الأجل.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على نتائج السنة قبل الضرائب	الزيادة/النقص في النقاط الأساسية	
٩٤٣,٢٢٠	±١٠٠	٢٠١٨
٩٧٤,٩٨٦	±١٠٠	٢٠١٧

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢٥ إدارة المخاطر (تتمة)

٢٥,٣ مخاطر السوق (تتمة)

٢٥,٣,٢ مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تدار مخاطر العملات الأجنبية على أساس الحدود الموضوعه من قبل مجلس إدارة الشركة الأم والتقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. لا تقوم المجموعة بأنشطة تداول للعملات الأجنبية ولا تستخدم الأدوات المالية المشتقة. وتقوم المجموعة عند الضرورة بمطابقة الانكشافات للعملات الأجنبية المرتبطة ببعض الموجودات والمطلوبات بالعملة نفسها أو بعملة مرتبطة.

لدى المجموعة الانكشافات الجوهرية التالية المدرجة بعملات أجنبية كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٧	٢٠١٨	
١٤,٩٨١,٤٩٧	١٥,٧٩٥,٤١٨	درهم إماراتي
٩٢٨,٥٨٢	١,٠١٥,٩٠٢	جنيه مصري
٣,٠٨٣,٤٥٢	٢,٥٤٦,١٢١	دولار أمريكي

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير المحتمل بصورة معقولة في سعر صرف الدرهم الإماراتي والجنيه المصري والدولار الأمريكي مقابل الدينار الكويتي على خسارة المجموعة والخسائر الشاملة الأخرى مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

٢٠١٧			٢٠١٨			العملة
التأثير على حقوق الملكية	التأثير على الخسارة	التغير في سعر صرف العملات %	التأثير على حقوق الملكية	التأثير على الخسارة	التغير في سعر صرف العملات %	
-	٧٤٩,٠٧٥	%٥	-	٧٨٩,٧٧١	%٥	درهم إماراتي
٤٦,٤٢٩	-	%٥	٥٠,٧٩٥	-	%٥	جنيه مصري
١٥٤,١٧٣	-	%٥	١٢٧,٣٠٦	-	%٥	دولار أمريكي

٢٥,٤ مخاطر أسعار الأسهم

تنشأ مخاطر أسعار الأسهم من التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية في الأسهم. تدار مخاطر أسعار الأسهم من قبل إدارة المجموعة. ينشأ الانكشاف لمخاطر أسعار الأسهم المسعرة من الموجودات المالية المتاحة للبيع لدى المجموعة.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع) نتيجة التغير المحتمل بصورة معقولة في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧		٣١ ديسمبر ٢٠١٨		مؤشرات السوق
التأثير على الخسائر الشاملة الأخرى	التغير في سعر الأسهم %	التأثير على الخسائر الشاملة الأخرى	التغير في سعر الأسهم %	
٣٥٥,٦٩٤	٥±	٣٦٠,٣٠٤	٥±	الكويت
١٥٤,١٧٣	٥±	١٢٧,٣٠٦	٥±	أخرى

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢٦. إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال.

لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

يتكون رأس المال من بنود رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وأسهم الخزينة والاحتياطي الاجباري والاحتياطي الاختياري والاحتياطي الأخر والخسائر المتراكمة ويقدر ذلك بمبلغ ٧٢٥,٢٧١,٥٦ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٩٢٧,٨٣١,٥٧ دينار كويتي).

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي حقوق الملكية زائد صافي الدين. تدرج المجموعة ضمن صافي الدين القروض والتسهيلات البنكية والأرصدة الدائنة الأخرى ناقصا النقد والنقد المعادل. تتضمن إجمالي حقوق الملكية بنود رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وأسهم الخزينة والاحتياطي الاجباري والاحتياطي الاختياري والاحتياطيات الأخرى والخسائر المتراكمة.

إن معدل الاقتراض كما في ٣١ ديسمبر:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٩٧,٤٩٨,٥٩٨	٩٤,٣٢١,٩٥٤	القروض والتسهيلات البنكية (إيضاح ١٧)
٥,٨٨٥,٤١٦	١٠,٠٦١,٦٢٦	دائون تجاريون وارصدة دائنة أخرى (إيضاح ١٨)
(٨١٣,٨٩٣)	(٣,٣٧٧,٤٥١)	ناقصا: النقد والنقد المعادل (إيضاح ١١)
١٠٢,٥٧٠,١٢١	١٠١,٠٠٦,١٢٩	صافي الدين
٥٧,٨٣١,٩٢٧	٥٦,٢٧١,٧٢٥	إجمالي حقوق الملكية
١٦٠,٤٠٢,٠٤٨	١٥٧,٢٧٧,٨٥٤	إجمالي حقوق الملكية وصافي الدين
٪٦٤	٪٦٤	معدل الاقتراض %

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢٧. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وفقاً لما ورد في الإيضاح رقم ٣،٥.

بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية السائلة أو ذات فترات الاستحقاق قصيرة الأجل (أقل من ١٢ شهر) فمن المفترض أن قيمتها الدفترية تقارب قيمتها العادلة. ويسري هذا الافتراض أيضاً على الأدوات المالية ذات العوائد المتغيرة.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية وفقاً لآليات التقييم:

- المستوى ١: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى ٢: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى ٣: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

يعرض الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة وفقاً للقيمة العادلة وفقاً لمستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	المستوى ١	المستوى ٢	المجموع
استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:			
أوراق مالية مسعرة	٩,٩٣١,١٩٥	-	٩,٩٣١,١٩٥
أوراق مالية غير مسعرة	-	٩٣٧,٣٣٤	٩٣٧,٣٣٤
	٩,٩٣١,١٩٥	٩٣٧,٣٣٤	١٠,٨٦٨,٥٢٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	المستوى ١	المجموع
موجودات مالية متاحة للبيع:		
أوراق مالية مسعرة	٩,٤٤٦,٢١١	٩,٤٤٦,٢١١
	٩,٤٤٦,٢١١	٩,٤٤٦,٢١١

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، لم يتم إجراء تحويلات بين المستويين ١ و ٢ من الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما لم يتم إجراء أي تحويلات من أو إلى المستوى ٢ من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

٢٨. معلومات المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض المبالغ المقارنة للسنة السابقة بحيث تتوافق مع العرض للسنة الحالية. ان عمليات إعادة التصنيف ليس لها تأثير على حقوق الملكية المدرجة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وخسارة السنة المنتهية في ذلك التاريخ. تم إجراء إعادة التصنيف لغرض تحسين جودة المعلومات المعروضة.