

الشركة العربية العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة
وشركاتها التابعة
المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة
31 مارس 2018



نبني عالماً
أفضل للعمل

العيان والعصيمي وشركاهم

إرنست ويونغ

ماتف : 2245 5000 / 2245 2880
فاكس : 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me
محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨ - ٢١
شارع أحمد الجابر

Deloitte.

ديلويت وتوش

الوزان وشركاه

شارع أحمد الجابر، الشرق
مجمع دار العوضي - الدور السابع والتاسع
ص.ب : 20174 الصفاة 13062
الكويت

هاتف : 2243 8060 - 965 2240 8844 +

فاكس : 2245 2080 - 965 2240 8855 +

www.deloitte.com

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع.
تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق للشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 31 مارس 2018 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المكثفة المراجعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

باستثناء ما هو مبين أدناه في فقرة "أساس الاستنتاج المتحفظ"، لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل المدققين المستقلين للشركة" المتعلقة بمهام المراجعة. تشمل مراجعة المعلومات المالية المرحلية على توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبدى رأياً يتعلق بالتدقيق.

أساس الاستنتاج المتحفظ

- وفقاً لما ورد في الايضاح رقم (7) حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة، فإن استثمار المجموعة في شركة شركة شارم دريمز للتنمية العقارية ش.م.م ("شركة زميلة") التي تم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية تم ادراجه بمبلغ 928,582 دينار كويتي في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما في 31 مارس 2018. لم يتم المحاسبة عن حصة المجموعة في نتائج الشركة الزميلة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 ديسمبر 2018 حيث لم تتوافر البيانات المالية لهذه الشركة الزميلة كما في 31 مارس 2018. وبالتالي لم نتمكن من تنفيذ إجراءات المراجعة الملائمة لتحديد ضرورة إدخال أي تعديلات على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

- وفقاً لما ورد في الايضاح رقم (9) حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة، تتضمن الارصدة المدينة التجارية والمدينين الآخرين مبلغ 7,039,955 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 7,039,955 دينار كويتي و31 مارس 2017: 7,039,955 دينار كويتي) ويمثل صافي القيمة الدفترية لمطالبة التعويض المستحقة للمجموعة. لم يتم تحصيل هذا المبلغ حتى تاريخه بسبب المفاوضات الجارية لزيادة مبلغ التعويض. وبالتالي لم نتمكن من تنفيذ إجراءات المراجعة الملائمة لتحديد ضرورة إدخال أي تعديلات على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع.
تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة (تتمة)

الاستنتاج المتحفظ

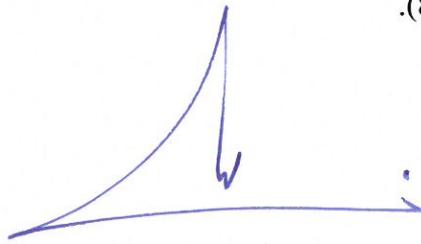
باستثناء تأثير التعديلات على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة والتي قد تسترعي انتباهنا في حالة تغير الأمور الموضحة في فقرة "أساس الاستنتاج المتحفظ"؛ واستناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية".

عدم التأكد المادي فيما يتعلق بمبدأ الاستمرارية

نلفت الانتباه إلى الايضاح رقم (2) حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، الذي يشير إلى ان المجموعة قد تكبدت خسائر بمبلغ 400,865 دينار كويتي خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2018 (31 مارس 2017: خسائر بمبلغ 509,845 دينار كويتي). وكما في ذلك التاريخ تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 25,583,246 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 25,190,504 دينار كويتي و31 مارس 2017: 5,024,709 دينار كويتي). تشير هذه الظروف، إلى جانب الأمور الأخرى المبينة في الإيضاحين 6 و12 فيما يتعلق بوضع الفندق غير المجمع تحت الحراسة القضائية نتيجة تعثر المجموعة في سداد قرض بنكي تم الحصول عليه من بنك اقليمي في دولة الامارات العربية المتحدة بمبلغ 15,062,052 دينار كويتي، إلى عدم تأكد مادي يمكن أن يثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إن استنتاجنا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الشأن.

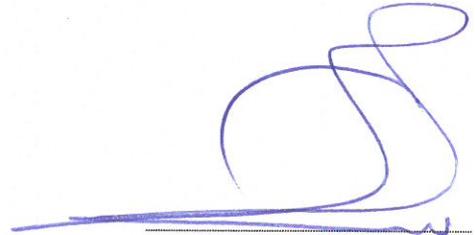
تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم فيما عدا الأمور المذكورة في فقرة "أساس الاستنتاج المتحفظ" أعلاه. وأنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2018 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي؛ باستثناء أن الشركة الأم لديها استثماراً مباشراً في أسهم بعض الشركات التي تختلف أغراضها عن أغراض الشركة الأم (ايضاح 8).



بدر عادل العبدالله الجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
من العيان والعصيمي وشركاهم
عضو في إرنست ويونغ



بدر عبدالله الزمان

سجل مراقبي الحسابات رقم 62 فئة أ
ديلويت وتوش - الزمان وشركاه

22 مايو 2018
الكويت

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 31 مارس 2018

(مدققة)					
31 مارس 2017	31 ديسمبر 2017	31 مارس 2018	ايضاحات		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي			الموجودات
					موجودات غير متداولة
19,576,032	18,917,838	18,742,884	6		عقار وآلات ومعدات
835,523	1,480,799	1,575,135			عقارات قيد التطوير
120,229,358	119,300,079	119,050,602	5		عقارات استثمارية
308,194	308,194	308,194	6		صافي موجودات فندق غير مجمع
1,867,127	928,582	928,582	7		استثمار في شركة زميلة
10,901,855	10,846,214	-	8		موجودات مالية متاحة للبيع
-	-	10,901,808	8		استثمار في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
153,718,089	151,781,706	151,507,205			
					موجودات متداولة
23,975,069	9,050,677	9,371,689	9		مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
1,656,462	813,893	1,201,334			النقد والنقد المعادل
25,631,531	9,864,570	10,573,023			
179,349,620	161,646,276	162,080,228			مجموع الموجودات
					حقوق الملكية والمطلوبات
					حقوق الملكية
50,984,499	50,984,499	50,984,499			رأس المال
5,614,733	5,614,733	5,614,733			علاوة اصدار أسهم
(714,784)	(714,784)	(714,784)	10		أسهم خزينة
4,569,660	4,569,660	4,569,660			احتياطي قانوني
4,569,660	4,569,660	4,569,660			احتياطي اختياري
2,403,645	1,346,439	1,112,580	11		احتياطيات أخرى
(5,806,565)	(8,538,280)	(8,939,145)			خسائر مترაკمة
61,620,848	57,831,927	57,197,203			إجمالي حقوق الملكية
					مطلوبات غير متداولة
501,571	430,335	453,736			مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
86,570,961	68,328,940	68,273,020	12		قروض وتسهيلات بنكية
87,072,532	68,759,275	68,726,756			
					مطلوبات متداولة
5,366,795	5,885,416	5,765,239	13		دائون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
25,289,445	29,169,658	30,391,030	12		قروض وتسهيلات بنكية
30,656,240	35,055,074	36,156,269			
117,728,772	103,814,349	104,883,025			إجمالي المطلوبات
179,349,620	161,646,276	162,080,228			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

د. أنور على النقي
نائب رئيس مجلس الإدارة

د. عماد جواد بو خمسين
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

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

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2018

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31
مارس

2017	2018	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
968,563	1,168,737		الإيرادات
1,054,197	1,053,006		إيرادات إيجار
276,534	276,534	14	إيرادات من فندق
120,855	132,388		إيرادات توزيعات
			إيرادات أخرى
2,420,149	2,630,665		
			المصروفات
206,857	278,911		مصاريق إيجار
506,727	540,881		مصاريق تشغيلية من فندق
97,782	183,947		فروق تحويل عملات اجنبية
83,955	99,200		تكاليف موظفين
397,227	412,307		استهلاك
232,012	275,714		مصروفات اخرى
1,405,434	1,240,570		تكاليف تمويل
2,929,994	3,031,530		
(509,845)	(400,865)		الخسارة للفترة
(1.01)	(0.79)	15	خسارة السهم الأساسية والمخففة (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2018

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	ايضاح
(509,845)	(400,865)	خسارة الفترة
		الإيرادات / (الخسائر) الشاملة الأخرى
		بنود سيتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
388,234	-	11 التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع
(40,767)	(707)	11 تعديل صرف عملات اجنبية
347,467	(707)	
		بنود سيتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
-	(5,834)	11 التغير في القيمة العادلة لاستثمار في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	(5,834)	
347,467	(6,541)	(الخسائر)/ الإيرادات الشاملة الأخرى
(162,378)	(407,406)	إجمالي الخسائر الشاملة للفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

		بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)							
		للفترة المنتهية في 31 مارس 2018							
المجموع	احتياطيات / أخرى	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	إسهم خزينة	إصدار أسهم	علاوة رأس المال	الرصيد كما في 1 يناير 2018	الرصيد المعدل كما في 1 يناير 2018	الرصيد المعدل كما في 31 مارس 2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
57,831,927	1,346,439	4,569,660	4,569,660	(714,784)	5,614,733	50,984,499			
(227,318)	(227,318)	-	-	-	-	-			
57,604,609	1,119,121	4,569,660	4,569,660	(714,784)	5,614,733	50,984,499			
(400,865)	-	-	-	-	-	-			
(6,541)	(6,541)	-	-	-	-	-			
(407,406)	(6,541)	-	-	-	-	-			
57,197,203	1,112,580	4,569,660	4,569,660	(714,784)	5,614,733	50,984,499			
61,783,226	2,056,178	4,569,660	4,569,660	(714,784)	5,614,733	50,984,499			
(509,845)	-	-	-	-	-	-			
347,467	347,467	-	-	-	-	-			
(162,378)	347,467	-	-	-	-	-			
61,620,848	2,403,645	4,569,660	4,569,660	(714,784)	5,614,733	50,984,499			

إجمالي الخسائر الشاملة للفترة

إيرادات شاملة أخرى

إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة للفترة

الرصيد كما في 31 مارس 2017

الرصيد كما في 1 يناير 2017

الخسائر للفترة

إيرادات شاملة أخرى

إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة للفترة

الرصيد كما في 31 مارس 2017

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2018

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس

2017	2018	ايضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
(509,845)	(400,865)	أنشطة التشغيل خسارة الفترة
397,227	412,307	تعديلات لمطابقة خسارة الفترة بصافي التدفقات النقدية: استهلاك
25,010	36,712	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(276,534)	(276,534)	إيرادات توزيعات أرباح
1,405,434	1,240,570	تكاليف تمويل
19,770	-	مخصص انخفاض قيمة مدينين
1,061,062	1,012,190	
83,367	(321,012)	التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل: مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
(246,962)	(120,177)	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
897,467	571,001	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(46,659)	(13,311)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
850,808	557,690	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(111,409)	(237,353)	أنشطة الاستثمار إضافات لعقار وآلات ومعدات
(147,512)	(94,336)	إضافات لعقارات قيد التطوير
(117,638)	(35,537)	إضافات لعقارات استثمارية
-	(288,746)	إضافات لاستثمار في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
276,534	276,534	توزيعات ارباح مستلمة
(100,025)	(379,438)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
391,253	61,719	أنشطة التمويل قروض وتسهيلات بنكية
(821,314)	(136,837)	تكاليف تمويل مدفوعة
(430,061)	(75,118)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
320,722	103,134	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
24,762	284,307	تعديلات تحويل عملات أجنبية
1,310,978	813,893	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
1,656,462	1,201,334	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

1. معلومات حول الشركة

تأسست الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. " الشركة الأم" في دولة الكويت بتاريخ 21 سبتمبر 1976 وهي مدرجة في بورصة الكويت.

يقع المركز الرئيسي للشركة الأم في الشرق – شارع أحمد الجابر – مركز عماد التجاري – دولة الكويت. يتمثل نشاط الشركة الأم الرئيسي في:

- ممارسة مختلف الأعمال التجارية العقارية من شراء وبيع الاستثمارات في الأراضي والعقارات وإدارة العقارات للغير والقيام بأنشطة المقاولات والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالإنشاءات او المطلوبة لها،
- إقامة الأسواق التجارية والمرافق السياحية والرياضية والترفيهية،
- إقامة وتملك الفنادق وإدارتها بما تحويها من أنشطة سياحية،
- إدارة المحافظ العقارية لحساب الشركة الأم فقط والاستثمار في أسهم ومشروعات للشركات الأخرى ذات الأغراض المماثلة لأغراض الشركة الأم؛ وإنشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقاري فقط؛ واستغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

تتضمن هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المعلومات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة والفنادق المملوكة لها بالكامل (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما يلي:

نسبة الملكية %	نسبة الملكية %	نسبة الملكية %	الكيان القانوني	النشاط	بلد التأسيس
31 مارس 2017	31 ديسمبر 2017	31 مارس 2018			
100	100	100	فندق	خدمات	الكويت
					فندق هوليداي إن
					فندق روتانا الشارقة
100	100	100	فندق	خدمات	الإمارات العربية المتحدة
			شركة محدودة	عقارية	الإمارات العربية المتحدة
100	100	100	المسئولية	عقارية	الإمارات العربية المتحدة
					أيه آر أي سي بروبرتيز
					كومباني ليمتد

تم التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للفترة المنتهية في 31 مارس 2018 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم في 15 مايو 2018.

2. المفهوم المحاسبي الاساسي

سجلت المجموعة خسائر بمبلغ 400,865 دينار كويتي (31 مارس 2017: خسائر بمبلغ 509,845 دينار كويتي) خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2018. وكما في ذلك التاريخ تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 25,583,246 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 25,190,504 دينار كويتي، و31 مارس 2017: 5,024,709 دينار كويتي).

تقر الإدارة أن عدم التأكد ما يزال قائماً حول قدرة المجموعة على استيفاء متطلبات التمويل وكذلك إعادة تمويل أو سداد التسهيلات البنكية التي حصلت عليها حال استحقاقها. غير أن الإدارة تتوقع بشكل معقول أن تمتلك المجموعة موارد مناسبة تمكنها من مواصلة أنشطتها على مدى المستقبل القريب وأنه يمكن سداد القروض باستخدام التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل. وبالإضافة إلى ذلك، سيواصل المساهمون الرئيسيون في الشركة الأم توفير وترتيب الدعم المالي لتمكين المجموعة من الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها حال الحاجة لذلك.

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية والذي يفترض أن المجموعة سوف تتمكن من إعادة هيكلة ديونها لدى البنوك والوفاء بفترات السداد الإلزامية للتسهيلات البنكية كما هو موضح عنه في إيضاح 12 حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. إذا لم تتمكن المجموعة من مواصلة أنشطتها على أساس مبدأ الاستمرارية لأي سبب من الأسباب، فقد يؤثر ذلك في قدرة الشركة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها في السياق الاعتيادي للأعمال وذلك بالمبالغ الواردة في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لكن المجموعة على ثقة بأن المفاوضات مع البنوك سوف تكون ناجحة.

ودون النظر إلى الوقائع المذكورة أعلاه، فقد تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية حيث أن المساهمون وافقوا على مواصلة تقديم الدعم للمجموعة وتوفير التمويل اللازم لسداد التزاماتها عند استحقاقها. إن هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن أي تعديلات تتعلق بإمكانية استرداد وتصنيف قيم الأصول المسجلة وتصنيف الالتزامات والتي قد تكون ضرورية في حال أصبحت الشركة غير قادرة على مواصلة أنشطتها على أساس مبدأ الاستمرارية.

3.1. أساس الأعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية للمجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية". وبالتالي، فإنها لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة لبيانات مالية كاملة معدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وفي رأي الإدارة، فقد تم تضمين كافة التسويات (التي تتكون من الاستحقاقات المتكررة الاعتيادية) والتي تعتبر ضرورية للعرض العادل. إن النتائج التشغيلية للفترة المرحلية لا تعتبر بالضرورة مؤشراً على النتائج التي قد تكون متوقعة للسنة التي تنتهي في 31 ديسمبر 2018. للحصول على مزيد من المعلومات، يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة المدققة والإيضاحات حولها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

يتم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم. إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتفق مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، باستثناء المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية ("المعيار الدولي للتقارير المالية 9") والمعيار الدولي للتقارير المالية 15: الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء (المعيار الدولي للتقارير المالية 15) اعتباراً من 1 يناير 2018. موضح أدناه التغيير في السياسات المحاسبية الناتجة عن تطبيق هذه المعايير.

لم يكن للتعديلات الأخرى التي أجريت على المعايير الدولية للتقارير المالية التي يسري مفعولها على الفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2018 أي أثر مادي في السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

3.2. تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية

طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الصادر في يوليو 2014 بتاريخ تطبيق مبدئي يبدأ اعتباراً من 1 يناير 2018. تمثل متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 تغيير جوهري عن معيار المحاسبة الدولي 39: الأدوات المالية: التحقق والقياس. أدخل المعيار الجديد تغييرات رئيسية في المحاسبة عن الموجودات المالية بالإضافة إلى بعض جوانب المحاسبة عن المطلوبات المالية.

فيما يلي ملخص التغييرات الرئيسية في السياسات المحاسبية للمجموعة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9:

تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية

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

تقييم نموذج الأعمال واختبار تحقق مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها بالمستوى الذي يعبر بشكل أفضل عن كيفية إدارة مجموعة الأصول 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) وكيفية إدارة هذه 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 تجر به المجموعة. يستند تقييم نموذج العمل إلى سيناريوهات متوقعة بشكل معقول دون أخذ "أسوأ الأحوال" أو "الحالة المضغوطة" في عين الاعتبار. في حالة تحقيق التدفقات النقدية بعد التحقق 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.

3.2. تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية (تتمة)
تقييم نموذج الأعمال واختبار تحقق مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط (تتمة)

اختبار تحقق مدفوعات المبلغ الأساسي 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 تمثل مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط الخاصة باختبار تحقق مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط.

"لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للأصل المالي عند التحقق المبدي 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 المبلغ الأساسي والفائدة، تقوم المجموعة بتطبيق أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المدرج بها الأصل المالي وفترة تحقق معدل الفائدة عن هذا الأصل.

الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند التحقق المبدي للمعيار الدولي للتقرير المالية 9 وفقا للفئات التالية:

- التكلفة المطفأة
- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

التكلفة المطفأة

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية بالتكلفة المطفأة عندما تستوفي الشروط الآتية ولا يتم تصنيفها وفقا للقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- 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 للمبالغ الأساسية والفوائد فحسب على المبلغ الأساسي القائم.

إن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة يتم لاحقا قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي المعدلة مقابل خسائر انخفاض القيمة. إن وجدت. وتسجل إيرادات الفائدة، أرباح/ خسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع. كما تسجل أي أرباح أو خسائر عند الاستبعاد في بيان الدخل المجمع.

القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

أدوات الدين المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تطبق المجموعة فئة التصنيف الجديدة لأدوات الدين المالية المقاسة وفقا للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في حالة استيفاء الشرطين التاليين:

- أن يتم الاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج أعمال بغرض تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في مدفوعات للمبالغ الأساسية والفوائد فحسب على المبلغ الأساسي القائم.

يتم لاحقا قياس أدوات الدين المالية وفقا للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقا للقيمة العادلة مع إدراج الربح أو الخسارة الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر. ويتم تسجيل إيرادات الفوائد وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية ضمن بيان الدخل المجمع. عند الاستبعاد، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتركمة المسجلة سابقا في الدخل الشامل الآخر من الدخل الشامل الآخر إلى بيان الدخل المجمع.

أدوات حقوق الملكية المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند التحقق المبدي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء وفقا للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقا لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها لاحقا وفقا للقيمة العادلة. وتسجل التغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك أرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية في بيان الدخل المجمع. وتسجل توزيعات الأرباح في بيان الربح أو الخسارة المجمع، عندما يثبت الحق في استلامها، إلا في حالة استفادة المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة، تدرج الأرباح في الدخل الشامل الآخر. إن أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لاختبار انخفاض القيمة عند الاستبعاد، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المتركمة من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة إلى بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

3.2. تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية (تتمة)

القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم تصنيف الموجودات المالية التي يتطلب نموذج أعمالها القيام بالشراء أو البيع أو شروطها التعاقدية التي لا تنشأ عنها في تواريخ محددة والتي تتمثل فقط في دفع المبلغ الأصلي والفائدة المستحقة عليه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. إضافة إلى ما تقدم، يجوز للمجموعة عند التحقق المبدئي، على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف الموجودات المالية التي لا تستوفي متطلبات قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وفي هذه الحالة، يستبعد أو يؤدي إلى انخفاض جوهري في الفروق المحاسبية التي قد تنشأ. إن الموجودات المالية كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم قياسها لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة المدرجة في بيان الدخل المجموع. كما تسجل إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح في بيان الدخل المجموع وفقاً لشروط العقد أو عند ثبوت الحق في استلامها.

المطلوبات المالية

تستمر المحاسبة عن المطلوبات المالية دون تغيير إلى حد كبير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، باستثناء معاملة الأرباح أو الخسائر الناتجة من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة فيما يتعلق بالمطلوبات المصنفة كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم عرض هذه التحركات في الدخل الشامل الآخر دون إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجموع.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، لا يتم فصل المشتقات الضمنية عن الأصل المالي الرئيسي. بدلاً من ذلك، يتم تصنيف الموجودات المالية بناءً على نموذج الأعمال والشروط التعاقدية لها. لم يطرأ أي تغيير على المحاسبة عن المشتقات المتضمنة في المطلوبات المالية وفي العقود الرئيسية غير المالية.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسائر المتكبدة" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "الخسائر الائتمانية المتوقعة". وعليه، قامت المجموعة بتطبيق نموذج انخفاض القيمة الجديد على موجوداتها المالية. تقوم المجموعة بتجميع المعلومات الاستطلاعية لغرض تقييم كل من ارتفاع مخاطر الائتمان بصورة جوهرياً للأداة منذ التحقق المبدئي، وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. إن إدراج المعلومات الاستطلاعية يؤدي إلى زيادة درجة الحكم المطلوبة لبيان كيفية تأثير التغيرات في هذه العوامل الاقتصادية الكلية على الخسائر الائتمانية المتوقعة. ويتم بانتظام مراجعة المنهجيات والافتراضات بما في ذلك تقديرات الظروف الاقتصادية المستقبلية.

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 9 طريقة مكونة من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. وتطراً لتغيرات على الموجودات من خلال المراحل الثلاثة التالية استناداً إلى التغيير في الجودة الائتمانية منذ التحقق المبدئي.

المرحلة 1: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار 12 شهراً

بالنسبة للانكشافات التي لا ترتبط بزيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي، يتم تسجيل جزء الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية والمرتبطة باحتمالية وقوع أحداث تعثر خلال فترة الاثني عشر شهراً التالية.

المرحلة 2: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة – دون التعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية

بالنسبة للانكشافات التي ترتبط بزيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي ولكن دون التعرض لانخفاض في القيمة الائتمانية، يتم تسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية.

المرحلة 3: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة – في حالة التعرض لانخفاض في القيمة الائتمانية

يتم تقييم الموجودات المالية كمنخفضة في القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث أو أكثر ذي تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي الناتج المخصص من احتمالية التعثر وقيمة التعرض عند التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر. تتمثل احتمالية التعثر في احتمالية تعثر المقترض في الوفاء بالتزاماته المالية إما على مدى فترة 12 شهر (احتمالية التعثر على مدى 12 شهر) أو على مدى المدة المتبقية من الالتزام (احتمالية التعثر على مدى مدة الالتزام). تتمثل قيمة التعرض عند التعثر في قيمة التعرض المتوقعة عند حدوث تعثر. تحدد المجموعة قيمة التعرض عند التعثر من التعرض الحالي للأدوات المالية والتغيرات المحتملة على المبالغ القائمة المسموح بها بموجب العقد بما في ذلك الإطفاء. تمثل قيمة التعرض عند التعثر للأصل المالي إجمالي قيمته الدفترية. يمثل معدل الخسارة عند التعثر الخسارة المتوقعة المشروطة بوقوع حد تعثر وقيمتها المتوقعة عند التحقق والقيمة الزمنية للأموال.

3.2. تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية (تتمة)
انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

تطبق المجموعة نهج مبسط لتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة طويلة الأجل لأرصدها التجارية المدينة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. وعليه، يتم تصنيف الأرصدة التجارية المدينة التي لم تتخفف قيمتها الائتمانية ولم يكن لها أي عنصر تمويلي هام مصنف ضمن المرحلة 2 ويتم تحقق الخسائر الائتمانية المتوقعة طويلة الأجل. إن الأدلة الموضوعية على انخفاض قيمة أداة دين مالية تتضمن التأخر في سداد المبالغ الأساسية أو الأرباح لأكثر من 90 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 أية 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 المقدره كغير جوهري بصورة فردية.

يعرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة كخصم من مجمل القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة.

أثر الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9

تم تطبيق التغييرات في السياسات المحاسبية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 اعتباراً من 1 يناير 2018 باستخدام النموذج المعدل بأثر رجعي وبناءً على ذلك لم يتم تعديل الفترات المقارنة. إن الفروق في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 قد تم تسجيلها في حقوق الملكية الافتتاحية كما في 1 يناير 2018.

وعليه، فإن المعلومات المالية المعروضة لسنة 2017 لا تعكس متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية 9 و 15 وغير قابلة للمقارنة.

يمثل الاستثمار في أوراق مالية المصنف كمتاح للبيع بموجب معيار المحاسبة الدولي 39 الاستثمارات التي تعتزم الشركة الاحتفاظ بها لمدة طويلة لأغراض استراتيجية. ووفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9، فقد صنفت المجموعة هذه الاستثمارات في تاريخ التطبيق المبدئي كمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لم يكن لهذا التصنيف أثر على الأوراق المالية المسعرة حيث تم تسجيلها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بموجب معيار المحاسبة الدولي 39. وفيما يلي أثر إعادة تصنيف الأوراق المالية غير المسعرة كما في 1 يناير 2018 والتي تم تسجيلها حسب التكلفة:

احتياطيات أخرى
دينار كويتي

الرصيد الختامي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 كما في 31 ديسمبر 2017 (المسجل في الأصل)

1,346,439

أثر إعادة التصنيف أو إعادة القياس:

التغيير في القيمة العادلة لأوراق مالية معاد تصنيفها من موجودات مالية متاحة للبيع - مسجلة سابقاً بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة - إلى استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

(227,318)

الرصيد الافتتاحي وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في تاريخ التطبيق اعتباراً من 1 يناير 2018 (معدل)

1,119,121

لا يوجد أي أثر جوهري في المطلوبات المالية حيث أن المجموعة صنفت جميع مطلوباتها المالية بالتكلفة المطفأة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وتم ترحيل هذا التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 بناءً على نموذج الأعمال المعني.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

3.2. تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية (تتمة)

أثر الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 (تتمة)

يوضح الجدول أدناه تصنيف وقياس الموجودات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39:

القياس الأصلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	القياس الجديد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	القيمة الدفترية الأصلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	احتياطات أخرى	القيمة الدفترية الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الموجودات المالية	التكلفة المطفأة	813,893	-	813,893
النقد والمعادن	التكلفة المطفأة	9,050,677	-	9,050,677
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى	التكلفة المطفأة	10,618,896	(227,318)	10,391,578
أسمهـم حـقوق الملكية	موجودات مالية متاحة للبيع	10,846,214		10,846,214
إجمالي الموجودات المالية	موجودات مالية متاحة للبيع	20,710,784	(227,318)	20,483,466

* وفقاً للوقائع والظروف القائمة عند التطبيق المبدي، قررت الإدارة أن الغرض من الاحتفاظ بالاستثمارات في أسهم حقوق الملكية لم يكن المتاجرة بل لأغراض استراتيجية طويلة الأجل. وبناءً على ذلك، اختارت الإدارة تصنيف الاستثمارات في أسهم حقوق الملكية كاستثمار في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث ترى الإدارة أن الاعتراف بالتقلبات قصيرة المدى في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن الأرباح أو الخسائر لن يتوافق مع استراتيجية المجموعة للاحتفاظ بهذه الاستثمارات لأغراض طويلة الأجل وتحقيق الأداء المنتظر على المدى البعيد.

3.3. تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15: الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في مايو 2014، ويسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يوضح المعيار الدولي للتقارير المالية 15 نموذجاً شاملاً فردياً 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. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15، تتحقق الإيرادات بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل نقل بضائع أو خدمات للعميل. يطرح المعيار نموذجاً جديداً مكوناً من خمس خطوات ينطبق على الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء كما يلي:

الخطوة 1: تحديد العقد (العقود) مع العملاء

الخطوة 2: تحديد التزامات الأداء في العقد

الخطوة 3: تحديد سعر المعاملة

الخطوة 4: تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد

الخطوة 5: الاعتراف بالإيرادات عندما (أو حينما) تستوفي المنشأة التزاماتها

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات من العقود مع العملاء"، ولم يؤدي إلى تغيير في سياسة تحقق الإيرادات الخاصة بالمجموعة فيما يتعلق بعقودها المبرمة مع العملاء. إضافة إلى ذلك، لم يكن لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 أثر مادي في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

4. القيمة العادلة للأدوات المالية

تسلسل القيمة العادلة

- تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية وفقا لآليات التقييم:
- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيرا جوهريا على قياس القيمة العادلة ملحوظا بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيرا جوهريا على قياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

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

المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	31 مارس 2018 استثمار في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر اوراق مالية مسعرة اوراق مالية غير مسعرة
9,729,123	-	9,729,123	
1,172,685	1,172,685	-	
10,901,808	1,172,685	9,729,123	

المجموع
دينار كويتي

المستوى 1
دينار كويتي

31 ديسمبر 2017
موجودات مالية متاحة للبيع:
اوراق مالية مسعرة

المجموع
دينار كويتي

المستوى 1
دينار كويتي

31 مارس 2017
موجودات مالية متاحة للبيع:
اوراق مالية مسعرة

خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2018، لم يتم إجراء تحويلات بين المستويين 1 و 2 من قياسات القيمة العادلة كما لم يتم إجراء أي تحويلات من أو إلى المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة.

5. عقارات استثمارية

(مدققة)	31 ديسمبر 2017	31 مارس 2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
75,496,638	76,833,000	76,868,537	عقارات داخل الكويت
44,732,720	42,467,079	42,182,065	عقارات خارج الكويت
120,229,358	119,300,079	119,050,602	

تم رهن بعض الاستثمارات العقارية مقابل قروض وتسهيلات بنكية ممنوحة للمجموعة (إيضاح 12).

6. صافي موجودات فندق غير مجمع/ عقار وآلات ومعدات

خلال السنة المنتهية 31 ديسمبر 2015، فقدت المجموعة السيطرة على فندق روتانا الشارقة (فندق مملوك للمجموعة بالكامل) وذلك لوضعة تحت الحراسة القضائية (إيضاح 12). بناء على ذلك توقفت المجموعة عن تجميع البيانات المالية للفندق.

بلغ صافي قيمة الأرض والمباني الخاصة بفندق روتانا الشارقة 942,546 دينار كويتي كما في 31 مارس 2018 (31 ديسمبر 2017: 982,074 دينار كويتي، 31 مارس 2017: 1,100,657 دينار كويتي) والمدرجة ضمن بند عقار والآلات ومعدات في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما في ذلك التاريخ. يمثل صافي موجودات فندق غير مجمع صافي المبلغ المدين من تصفية فندق روتانا الشارقة (إيضاح 12).

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

7. استثمار في شركة زميلة
يمثل الاستثمار في شركة زميلة استثمار المجموعة في شركة شارم دريمز للتنمية العقارية ش.م.م بنسبة 21.88%.
تم تحديد القيمة المدرجة بالدفاتر لاستثمار المجموعة بناءً على أحدث البيانات المالية المدققة كما في 31 ديسمبر 2016.
8. استثمار في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر/ موجودات مالية متاحة للبيع
تم تحديد القيمة العادلة للاستثمار في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً لأسس التقييم المبينة في (إيضاح 4).
يمثل الاستثمار في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أسهم في شركات أخرى لها أنشطة غير مماثلة لأنشطة الشركة الأم بقيمة 10,901,808 دينار كويتي (الموجودات المالية المتاحة للبيع كما في 31 ديسمبر 2017: 10,846,214 و 31 مارس 2017: 10,901,855 دينار كويتي).
إن الاستثمار في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والبالغ 6,312,322 دينار كويتي (الموجودات المالية المتاحة للبيع كما في 31 ديسمبر 2017: 6,229,988 دينار كويتي و 31 مارس 2017: 6,476,992 دينار كويتي) مرهون مقابل قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح 12).
9. مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

(مدققة)		
31 مارس 2017	31 ديسمبر 2017	31 مارس 2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
10,057,080	10,057,080	10,057,080
(3,017,125)	(3,017,125)	(3,017,125)
7,039,955	7,039,955	7,039,955
927,338	976,990	1,215,643
16,044,500	626,545	626,545
158,158	153,171	180,143
249,143	265,357	28,487
26,699	25,375	23,864
141,412	311,085	610,401
219,382	489,491	478,500
24,806,587	9,887,969	10,203,538
(831,518)	(837,292)	(831,849)
23,975,069	9,050,677	9,371,689

مدينون تعويضات *

مخصصات لغرض انخفاض القيمة

مدينون

دفعة مقدما لشراء عقارات استثمارية

مصروفات مدفوعة مقدما

مدفوعات مقدما لمقاولين

مدينون موظفين

المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 17)

أخرى

انخفاض القيمة

* تتمثل أرصدة التعويضات المدينة في قيمة التعويض المستحق للمجموعة عن قيمة أرض بإمارة عجمان بدولة الإمارات العربية المتحدة والتي تم نزع ملكيتها للمنفعة العامة خلال سنة 1996. وقد بلغ إجمالي التعويض المستحق للشركة الأم من واقع الكتاب الوارد من المجلس البلدي بإمارة عجمان مبلغ 220 مليون درهم إماراتي (16.76 مليون دينار كويتي تقريباً) (عيني أو نقدي). في ضوء الكتاب الوارد من المستشار القانوني للمجموعة، سجلت المجموعة مبلغ 132 مليون درهم إماراتي (ما يعادل 10.06 مليون دينار كويتي) وذلك بعد خصم مبلغ 88 مليون درهم إماراتي (6.70 مليون دينار كويتي تقريباً) لتغطية التكاليف والمصروفات اللازمة لإنهاء إجراءات المطالبة والتحصيل. خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بتسجيل مخصص انخفاض في القيمة بمبلغ 3,017,125 دينار كويتي بناءً على تقديرات الإدارة للمبالغ القابلة للتحصيل.

10. أسهم خزينة

(مدققة)		
31 مارس 2017	31 ديسمبر 2017	31 مارس 2018
4,619,962	4,619,962	4,619,962
714,784	714,784	714,784
0.91	0.91	0.91
173,249	137,675	155,231

عدد الأسهم (سهم)

تكلفة أسهم خزينة

النسبة من الأسهم المصدرة (%)

القيمة السوقية (دينار كويتي)

إن الاحتياطات التي تساوي تكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع.

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

11. احتياطات أخرى

احتياطي خزينة دينار كويتي	احتياطي اسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
1,098,372	1,560,361	(1,312,294)	1,346,439	
-	(227,318)	-	(227,318)	
1,098,372	1,333,043	(1,312,294)	1,119,121	
-	(5,834)	-	(5,834)	
-	-	(707)	(707)	
1,098,372	1,327,209	(1,313,001)	1,112,580	
1,098,372	1,227,764	(269,958)	2,056,178	
-	388,234	-	388,234	
-	-	(40,767)	(40,767)	
1,098,372	1,615,998	(310,725)	2,403,645	

12. قروض وتسهيلات بنكية

31 مارس 2018 دينار كويتي	31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	31 مارس 2017 دينار كويتي
30,391,030	29,169,658	25,289,445
68,273,020	68,328,940	86,570,961
98,664,050	97,498,598	111,860,406

خلال السنوات السابقة، مضى تاريخ استحقاق أقساط القروض والتسهيلات البنكية وتكاليف التمويل المتعلقة بها بمبلغ 15,062,052 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 14,981,497 دينار كويتي، و31 مارس 2017: 14,564,494 دينار كويتي) ولم يتم سدادها إلى بنك اقليمي في الامارات العربية المتحدة. تعمل المجموعة حالياً على اتخاذ الاجراءات اللازمة لسداد هذا الرصيد او اعادة جدولته. إلا أن البنك قام برفع دعوة قضائية ضد المجموعة، وخلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، صدر حكم المحكمة بوضع فندق روتانا الشارقة (شركة تابعة غير مجمعة) تحت الحراسة القضائية وتم تعيين البنك المقرض بصفته الحارس القضائي لحين تسوية النزاع القائم حالياً بين المجموعة والبنك (إيضاح 6). في أبريل 2018، أصدرت المحكمة الابتدائية حكماً يلزم المجموعة بسداد مبلغ 48 مليون درهم إماراتي (4 مليون دينار كويتي تقريباً) والمغضى حالياً مقابل المستحقات الواردة في الدفاتر وتحويل سند ملكية الفندق إلى البنك الدائن. بتاريخ 7 مايو 2018 طعنت المجموعة في هذا الحكم بالاستئناف، وتحدد لذلك جلسة 29 مايو 2018.

تعثرت المجموعة في سداد قسط بمبلغ 12 مليون دينار كويتي لبنك محلي في يناير 2018. ولاحقاً لتاريخ التقرير، سددت المجموعة 6 مليون دينار كويتي وتعترم تسوية المتبقي من القسط والبالغ 6 مليون دينار كويتي خلال الفترة المقبلة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

12. قروض وتسهيلات بنكية (تتمة)

تم منح القروض والتسهيلات البنكية من بنوك محلية واجنبية بفائدة سنوية تتراوح بين 2.25% و3% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي بالنسبة للبنوك المحلية، ومعدلات فائدة سنوية تتراوح بين 2.25% و4.5% فوق معدل أيبور للبنوك الاجنبية.
تم الحصول على قروض وتسهيلات بنكية بمبلغ 300,230 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 300,000 دينار كويتي و31 مارس 2017: 28,379,527 دينار كويتي) من مؤسسة مالية محلية وهي طرف ذي صلة (إيضاح 17).
تم منح القروض والتسهيلات البنكية مقابل رهن الموجودات الآتية:

(مدققة)		
31 مارس 2018	31 ديسمبر 2017	31 مارس 2017
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
17,435,236	17,797,625	18,747,545
1,575,135	1,480,799	835,523
76,868,537	76,833,000	120,229,358
-	6,229,988	6,476,992
6,312,322	-	-
102,191,230	102,341,412	146,289,418

عقار وآلات ومعدات
عقارات قيد التطوير
عقارات استثمارية (إيضاح 5)
موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 8)
استثمار في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 8)

13. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

(مدققة)		
31 مارس 2018	31 ديسمبر 2017	31 مارس 2017
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
893,817	914,362	575,441
602,722	579,954	764,181
993,969	993,969	993,969
353,357	364,047	440,089
1,281,213	1,296,565	791,635
39,344	39,344	39,344
115,682	140,682	192,163
89,787	104,038	104,038
1,035,524	1,073,528	1,299,549
359,824	378,927	166,386
5,765,239	5,885,416	5,366,795

دائنون تجاريون
مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 17)
توزيعات أرباح مستحقة
مصرفات مستحقة وإجازات
تأمينات مستردة
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
ضريبة دعم العمالة الوطنية
زكاة مستحقة
مخصص مطالبات
أرصدة دائنة أخرى

14. الدخل من استثمار في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر/ موجودات مالية متاحة للبيع

31 مارس 2018	31 مارس 2017
دينار كويتي	دينار كويتي
276,534	276,534
276,534	276,534

إيرادات توزيعات

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

15. خسارة السهم الأساسية والمخففة

تحتسب خسارة السهم الأساسية عن طريق قسمة خسارة الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة). تحتسب خسارة السهم المخففة عن طريق قسمة خسارة الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. لم يكن لدى الشركة الأم أي أسهم مخففة كما في 31 مارس 2018.

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		خسارة الفترة المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة (سهم)		خسارة السهم الخاصة بمساهمي الشركة الام (فلس)	
2017	2018	دينار كويتي	دينار كويتي		
509,845	(400,865)	505,225,024	505,225,024	(1.01)	(0.79)

حيث أنه لا توجد لدى الشركة الأم أدوات مخففة قائمة فإن خسارة السهم الأساسية والمخففة متساوية.

16. معلومات القطاعات

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة في الأعمال التجارية العقارية من شراء وبيع للأراضي والعقارات واستثمارها وإدارة العقارات للغير. كذلك تقوم المجموعة باستثمار فوائضها المالية عن طريق الاستثمار المباشر في رؤوس أموال شركات ومحافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
إن قطاعات المجموعة والتي يتم عرضها على الإدارة تتمثل فيما يلي:
- العقارات: يتمثل في الأنشطة المتعلقة بالعقارات بما في ذلك العقارات الاستثمارية.
- الفنادق: يتمثل في الأنشطة المتعلقة باقامة وتملك الفنادق وإدارتها.
- الاستثمار: يتمثل في كافة الأنشطة المتعلقة بالاستثمار في أسهم ورؤوس أموال الشركات.
يوضح الجدول التالي معلومات عن الإيرادات والمصاريف وتكاليف التمويل و(الخسائر)/ الأرباح والموجودات والمطلوبات لكل قطاع:

31 مارس 2018					
العقارات دينار كويتي	الفنادق دينار كويتي	الاستثمار دينار كويتي	بنود غير موزعة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	
1,168,737	1,053,006	276,534	132,388	2,630,665	الإيرادات
(366,642)	(946,929)	-	(477,389)	(1,790,960)	المصاريف
(1,057,884)	(179,727)	-	(2,959)	(1,240,570)	تكاليف التمويل
(255,789)	(73,650)	276,534	(347,960)	(400,865)	(الخسائر) / الأرباح
121,100,187	20,296,006	12,003,255	8,680,780	162,080,228	الموجودات
1,295,466	16,231,485	1,418,955	85,937,119	104,883,025	المطلوبات
31 ديسمبر 2017					
العقارات دينار كويتي	الفنادق دينار كويتي	الاستثمار دينار كويتي	بنود غير موزعة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	
121,143,121	20,648,407	12,065,264	7,789,484	161,646,276	الموجودات
1,265,490	1,164,642	1,449,595	99,934,622	103,814,349	المطلوبات
31 مارس 2017					
العقارات دينار كويتي	الفنادق دينار كويتي	الاستثمار دينار كويتي	بنود غير موزعة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	
968,563	1,054,197	276,534	120,855	2,420,149	الإيرادات
(284,914)	(897,412)	-	(342,234)	(1,524,560)	المصاريف
(973,618)	(182,628)	-	(249,188)	(1,405,434)	تكاليف التمويل
(289,969)	(25,843)	276,534	(470,567)	(509,845)	(الخسائر) / الأرباح
136,766,347	21,398,556	12,770,743	8,413,974	179,349,620	الموجودات
28,771,899	1,127,307	1,036,199	86,793,367	117,728,772	المطلوبات

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

17. معاملات مع أطراف ذات علاقة

تعتبر الأطراف أنها ذات علاقة إذا توافرت لأحد الطرفين القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة تأثيراً ملموساً عليه في اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. في سياق الأعمال المعتاد، تضمنت معاملات المجموعة خلال الفترة معاملات مع أطراف ذات علاقة تتمثل في معاملات مع المساهمين والشركات التي يمتلكون حصصاً رئيسية فيها، والإدارة العليا للشركة الأم.

فيما يلي بيان بتلك المعاملات والأرصدة الناتجة عنها:
بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع:

31 مارس 2017 دينار كويتي	31 مارس 2018 دينار كويتي	شركات خاضعة		الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	المعاملات
		أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	للسيطرة المشتركة دينار كويتي		
276,534	276,534	276,534	-	-	إيرادات توزيعات
10,200	10,200	-	-	10,200	مصروفات إيجار
357,796	2,959	2,959	-	-	فوائد قروض وتسهيلات بنكية
4,716	12,882	12,882	-	-	أتعاب تسويق
17,074	40,895	40,895	-	-	أتعاب إدارة
2,358	6,441	6,441	-	-	رسوم حجز
721	2,252	2,252	-	-	رسوم هولديكس

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

31 مارس 2017 دينار كويتي	31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	31 مارس 2018 دينار كويتي	شركات خاضعة		الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	الأرصدة
			أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	للسيطرة المشتركة دينار كويتي		
141,412	311,085	610,401	140,325	-	470,076	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 9)
764,181	579,954	602,722	77,652	525,070	-	المستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 13)
15,417,955	-	-	-	-	-	دفعة مقدما لشراء عقار استثماري (إيضاح 9)
6,667,162	7,762,756	-	-	-	-	موجودات مالية متاحة للبيع استثمار في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	7,499,528	7,499,528	-	-	قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح 12)
28,379,527	300,000	300,230	300,230	-	-	

مكافأة موظفي الإدارة العليا

كانت مكافأة أعضاء الإدارة العليا خلال السنة كما يلي:

31 مارس 2017 دينار كويتي	31 مارس 2018 دينار كويتي	31 مارس 2018 دينار كويتي	31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	31 مارس 2018 دينار كويتي	مطلوبات طارئة
54,000	54,000	54,000	3,461	3,461	رواتب ومكافآت مكافأة نهاية الخدمة
25,091	24,191	24,191	24,191	24,191	خطابات ضمان

19. الجمعية العمومية السنوية

انعقدت الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 بتاريخ 30 أبريل 2018. وبالتالي، تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 من قبل مساهمي الشركة الأم.

20. أرقام المقارنة

تمت إعادة تصنيف بعض مبالغ السنة السابقة لتتوافق مع العرض الحالي (بما في ذلك بعض المبالغ الواردة في بيان الدخل المرحلي المجمع المكثف والإيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة) من دون أي تأثير في الربح للفترة المنتهية في 31 مارس 2017 أو إجمالي حقوق الملكية كما في 31 مارس 2017 و 31 ديسمبر 2017. وقد تم إعادة التصنيف لفرض تحسين جودة المعلومات المعروضة.