

**الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع.**  
**وشركتها التابعة**

**البيانات المالية المجمعة**  
**للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017**



ديلويت وتوش  
الوزان وشركاه  
شارع أحمد الجابر، الشرق  
مجمع دار التووصي - الدور السابع والتاسع  
ص.ب : 20174 الصفة 13062  
الكويت  
هاتف : 965 2240 8844 - 2243 8060  
فاكس : 965 2240 8855 - 2245 2080  
[www.deloitte.com](http://www.deloitte.com)

**EY**  
نبني عالمًا  
أفضل للعمل  
العيّان والعصيري وشركاه  
برنسٌ وريونغ  
محاسبون قانونيون  
مندو، رقم ٧٤ الصفاة  
الكويت الصفاة ١٣٠٠١  
ساحة الصفاة  
برج بيتك الطابق ١٨ - ٢١  
شارع أحمد الجابر

تقدير مراقبى الحسابات المستقلين  
إلى حضرات السادة المساهمين  
الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع.

#### تقدير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

##### رأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة للشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الام") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2017 وبيانات الخلل 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 تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المالية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

##### أساس الرأي المتحفظ

أ. وفقاً لما ورد في الإيضاح 8 حول البيانات المالية المجمعة، إن استثمار المجموعة في شركة شرم دريمز العقارية ("الشركة الزميلة")، الذي تم المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية، مدرج بمبلغ 928,582 دينار كويتي (2016: 1,867,127 دينار كويتي) في بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2017. لم تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في نتائج الشركة الزميلة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 حيث لم تتوافر البيانات المالية لهذه الشركة الزميلة كما في 31 ديسمبر 2017. وبناءً عليه، لم نحصل على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتحديد مدى ضرورة اجراء أي تعديلات على هذه المبالغ.

ب. وفقاً لما ورد في الإيضاح رقم 10 حول البيانات المالية المجمعة، تتضمن الارصدة المدينة التجارية والمدينين الآخرين مبلغ 7,039,955 دينار كويتي (2016: 7,039,955 دينار كويتي) ويمثل صافي القيمة المدرجة بالفاتورة لطلابية التعويض المستحقة للمجموعة. لم يتم تحصيل هذا المبلغ حتى تاريخ البيانات المالية المجمعة في ضوء المفاوضات الجارية لزيادة مبلغ التعويض. وبالتالي، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتحديد ما إذا كان من الضروري اجراء أي تعديلات على هذه المبالغ.

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لذلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقبى الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين 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 لنقدم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق المتحفظ.



العيبان والعصيمي وشركاه

ازدست وبيونغ



بني عالم

أفضل للعمل

## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين

الشركة العربية المغاربة ش.م.ب.ع. (تنمية)

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمية)

عدم التأكيد المادي فيما يتعلق بمبدأ الاستمرارية

نلتف الانبهاء الى الايضاخ 2 حول البيانات المالية المجمعة الذي يشير إلى أن المجموعة تකبدت خسائر بمبلغ 3,241,560 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 (2016: 6,804,431 دينار كويتي). وكما في ذلك التاريخ، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 25,190,504 دينار كويتي (2016: 4,995,657 دينار كويتي). تشير هذه الظروف الى جانب الأمور الواردة في الايضاخين رقم 7 و 17 فيما يتعلق بوضع الفندق غير المجمع تحت الحراسة القضائية نتيجة تغير المجموعة في سداد قرض بنكي تم الحصول عليه من بنك افليمي في دولة الامارات العربية المتحدة بمبلغ 14,981,497 دينار كويتي (2016: 14,447,627 دينار كويتي)، والتغير في سداد قسط قرض بمبلغ 12,000,000 دينار كويتي الى بنك محلي في دولة الكويت الى وجود عدم تأكيد مادي قد يثير شكوكا جوهريا حول قدرة المجموعة على استئناف أنشطتها على أساس مبدأ الاستمرارية. إن رأينا غير معدل فيما يتعلق بهذا الامر.

### أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة لسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة كل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. إضافة الى الامر الموضح في فقرة "أساس الرأي المحفوظ" وما ورد بقسم "عدم التأكيد المادي فيما يتعلق بمبدأ الاستمرارية"، فإننا نعرض فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدها وعرضها في تقرير التدقيق.

### القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تناقض العقارات الاستثمارية للمجموعة من الاراضي والمباني بدولة الكويت ودول خليجية اخرى. إن اجمالي قيمة العقارات الاستثمارية يعتبر جوهريا بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة وتم ادراجها وفقا للقيمة العادلة وفقا لما ورد في الايضاخ 6 حول البيانات المالية المجمعة. تحدد الادارة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية بالاستعانة بخبراء التقييم الخارجيين لدعم هذا التقييم. ان السياسات المحاسبية للمجموعة المتعلقة بتقدير القيمة العادلة بما في ذلك الاحكام الهامة تم الإفصاح عنها في الايضاخين رقم 3.5 و 3.6 حول البيانات المالية المجمعة.

يتم تقدير قيمة العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة المقارنة بالسوق والتي تستند الى أحدث أسعار مبيعات العقارات بالسوق في موقع مماثلة لموقع بعض العقارات الاستثمارية. كما تستخدم طريقة رسملة الدخل والتي تستند الى التقديرات والافتراضات مثل القيمة الاجارية ومعدلات الاشغال ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرین والمعلومات السوقية والمعاملات التاريخية لبعض العقارات الأخرى. كما أن الاصحاحات المتعلقة بالافتراضات تعتبر من الامور ذات الصلة في ضوء عدم التأكيد من التقديرات وحساسية التقييمات. أخذنا في الاعتبار حجم وتعقيد عملية تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الاصحاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فقد اعتبرنا هذا الامر ضمن أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت أعمال التدقيق التي قمنا بها - على سبيل المثال وليس الحصر- تقييم الافتراضات والتقديرات المستخدمة من جانب الادارة وخبراء التقييم الخارجيين وفقا للموضع أعلى في التقييم واختبار ملائمة البيانات المؤيدة لتقييم القيمة العادلة بمساعدة خبراءنا الداخليين وبالرجوع الى البيانات المعلنة في الخارج. كما قمنا باختبار موضوعية واستقلالية وخبرة خبراء التقييم الخارجيين- ضمن الاجراءات الأخرى ذات الصلة. فضلا عن ذلك، فقد قمنا باختبار ملائمة الاصحاحات الواردة في الايضاخ 6 حول هذه البيانات المالية المجمعة.



البيان والعصيبي وشريكاهم  
إرنسن وبنون



تقرير مراقبى الحسابات المستقلين  
إلى حضرات السادة المساهمين  
الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. (تمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017 إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبى الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبى الحسابات، ونتوقع الحصول على باقى أقسام التقرير السنوي لسنة 2017 بعد تاريخ تقرير مراقبى 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 مراقبى الحسابات، فإنه يتبع علينا إدراج تلك الواقع في تقريرنا. وفقاً لما ورد في فقرة "أساس الرأي المحتفظ" أعلاه، فإننا لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول القيمة المدرجة بالدفاتر لمطالبة التمويل والتقيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في شركة زميلة كما في 31 ديسمبر 2017 وحصة المجموعة في نتائج الشركة الزميلة للسنة. وبناءً عليه، فلم نتمكن من تحديد مدى وجود أخطاء في المعلومات الأخرى تتعلق بهذا الأمر.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحكومة 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 قدر المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترض الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحكومة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقلين  
إلى حضرات السادة المساهمين  
الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. (تمة)  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

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

تقرير مراقيبي الحسابات المستقلين  
إلى حضرات السادة المساهمين  
الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. (تمة)  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

مسؤوليات مراقيبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

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

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحكومة بها، نحدد تلك الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نوضح عن هذه الأمور في تقرير مراقيبي 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 المكاتب العامة له.

# Deloitte.

العيّان والعصيمي وشركاه  
إرنست ووينغ



ديلويت عالمياً  
أفضل للعمل

تقرير مراقب الحسابات المستقلين  
إلى حضرات السادة المساهمين  
الشركة العربية العقارية ش.م.ب.ع. (تمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحفظ بفاتور محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متقدمة مع ما هو وارد في هذه التفاصير. في رأينا أيضاً أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق باستثناء الأمور الموضحة في فقرة "أسس الرأي المحافظ" أعلاه، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي باستثناء أن الشركة الأم قامت بالاستثمار مباشرة في أسهم شركات أخرى تختلف أغراضها عن أغراض الشركة الأم (ايضاح 9).

بدر عبدالله الوزان  
سجل مراقب الحسابات رقم 62 فئة A  
ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

بدر عادل العبد الجادر

بدر عادل العبد الجادر  
سجل مراقب الحسابات رقم 207 فئة A  
إرنست ووينغ  
العيّان والعصيمي وشركاه

ديلويت وتوش  
الوزان وشركاه

العيّان والعصيمي وشركاه  
إرنست ووينغ EY

4 ابريل 2018  
الكويت

**الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشراكتها التابعة**

بيان المركز المالي المجمع  
كما في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات	
			<b>الموجودات</b>
19,861,850	<b>18,917,838</b>	4	موجودات غير متداولة
688,011	<b>1,480,799</b>	5	عقارات وألات ومعدات
120,317,114	<b>119,300,079</b>	6	عقارات قيد التطوير
308,194	<b>308,194</b>	7	عقارات استثمارية
1,867,127	<b>928,582</b>	8	صافي موجودات في فندق غير مجمع
10,513,617	<b>10,846,214</b>	9	استثمار في شركة زميلة
<b>153,555,913</b>	<b>151,781,706</b>		موجودات مالية متاحة للبيع
			<b>موجودات متداولة</b>
24,078,206	<b>9,050,677</b>	10	دينون تجاريون وارصدة مدينة اخرى
1,310,978	<b>813,893</b>	11	النقد والنقد المعادل
<b>25,389,184</b>	<b>9,864,570</b>		
<b>178,945,097</b>	<b>161,646,276</b>		<b>اجمالي الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
50,984,499	<b>50,984,499</b>	12	<b>حقوق الملكية</b>
5,614,733	<b>5,614,733</b>		رأس المال
(714,784)	<b>(714,784)</b>	13	علاوة إصدار أسهم
4,569,660	<b>4,569,660</b>	14	أسهم خزينة
4,569,660	<b>4,569,660</b>	15	احتياطي قانوني
2,056,178	<b>1,346,439</b>	16	احتياطي اختياري
(5,296,720)	<b>(8,538,280)</b>		احتياطيات اخرى
<b>61,783,226</b>	<b>57,831,927</b>		خسائر متراكمة
			<b>اجمالي حقوق الملكية</b>
523,220	<b>430,335</b>		<b>مطلوبات غير متداولة</b>
86,253,810	<b>68,328,940</b>	17	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<b>86,777,030</b>	<b>68,759,275</b>		قروض وتسهيلات بنكية
			<b>مطلوبات متداولة</b>
5,613,757	<b>5,885,416</b>	18	دائنون تجاريون وارصدة دائنة اخرى
24,771,084	<b>29,169,658</b>	17	قرض وتسهيلات بنكية
<b>30,384,841</b>	<b>35,055,074</b>		
<b>117,161,871</b>	<b>103,814,349</b>		<b>اجمالي المطلوبات</b>
<b>178,945,097</b>	<b>161,646,276</b>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

د. أنور علي النقي  
نائب رئيس مجلس الادارة

د. عماد جواد بوكسمين  
رئيس مجلس الادارة

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

**بيان الدخل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017**

<b>2016</b>	<b>2017</b>	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
(1,648,216)	2,447,397	19	الإيرادات صافي إيرادات (خسائر) من عقارات استثمارية
1,748,025	1,808,722	20	صافي إيرادات من فندق حصة في نتائج شركة زميلة .
25,620	23,236	8	صافي الإيرادات من موجودات مالية متاحة للبيع
261,760	860,284	20	فروق تحويل عملات أجنبية
125,824	(347,619)	21	إيرادات أخرى
485,430	772,286	22	
998,443	5,564,306		
			<b>المصروفات</b>
394,647	425,368	21	تكاليف موظفين
1,578,862	1,605,651	4	استهلاك
1,385,395	1,223,399	22	مصروفات أخرى
(107,228)	-	23	عken مخصصات وانخفاض القيمة
4,551,198	5,551,448	24	تكاليف تمويل
7,802,874	8,805,866		
			<b>خسارة السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة</b>
(6,804,431)	(3,241,560)	25	<b>الوطنية والزكاة</b>
-	-	26	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	-	27	ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	-	28	الزكاة
(6,804,431)	(3,241,560)	29	<b>خسارة السنة</b>
(13.47)	(6.42)	23	<b>خسارة السهم الأساسية والمختلقة</b>

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

2016	2017			خسارة السنة
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاح		
(6,804,431)	(3,241,560)			
				<b>بنود يتم او قد يتم اعادة تصنيفها الى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:</b>
(1,292,731)	910,097	16		التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع
(400)	(577,500)	16		ارباح محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
14,889	-	16		خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع محولة الى بيان الدخل المجمع
(259,535)	(1,042,336)	16		تعديل تحويل عملات اجنبية
(1,537,777)	(709,739)			<b>اجمالي الخسائر الشاملة الاخرى</b>
(8,342,208)	(3,951,299)			<b>اجمالي الخسائر الشاملة الاخرى للسنة</b>

بنود يتم او قد يتم اعادة تصنيفها الى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:

التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع

ارباح محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع

خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع محولة الى بيان الدخل المجمع

تعديل تحويل عملات اجنبية

**اجمالي الخسائر الشاملة الاخرى**

**اجمالي الخسائر الشاملة الاخرى للسنة**

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع  
لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الرصيد كما في 1 يناير 2017	الصادر لأسهم بيتار كويتي	علاوة على أسهم بيتار كويتي	إحتجاطي على حقوق الملكية	المجموع
			احتياطي على حقوق الملكية (16)	احتياطيات أخرى
61,783,226	(5,296,720)	2,056,178	4,569,660	خسائر متردكة
(3,241,560)	(3,241,560)	-	-	دينار كويتي
(709,739)	-	(709,739)	-	دينار كويتي
(3,951,299)	(3,241,560)	(709,739)	-	دينار كويتي
<b>57,831,927</b>	<b>(8,538,280)</b>	<b>1,346,439</b>	<b>4,569,660</b>	<b>أجمالي الخسائر الشاملة للسنة</b>
				الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017
70,125,434	1,507,711	3,593,955	4,569,660	الرصيد كما في 1 يناير 2016
(6,804,431)	(6,804,431)	-	-	الرصيد كما في 1 يناير 2015
(1,537,777)	(1,537,777)	-	-	الرصيد كما في 1 يناير 2014
(8,342,208)	(6,804,431)	(1,537,777)	-	الرصيد كما في 1 يناير 2013
<b>61,783,226</b>	<b>(5,296,720)</b>	<b>2,056,178</b>	<b>4,569,660</b>	<b>الرصيد كما في 31 ديسمبر 2012</b>
				الرصيد كما في 1 يناير 2011
				الرصيد كما في 1 يناير 2010
				الرصيد كما في 1 يناير 2009
				الرصيد كما في 1 يناير 2008
				الرصيد كما في 1 يناير 2007
				الرصيد كما في 1 يناير 2006
				الرصيد كما في 1 يناير 2005
				الرصيد كما في 1 يناير 2004
				الرصيد كما في 1 يناير 2003
				الرصيد كما في 1 يناير 2002
				الرصيد كما في 1 يناير 2001
				الرصيد كما في 1 يناير 2000
				الرصيد كما في 1 يناير 1999
				الرصيد كما في 1 يناير 1998
				الرصيد كما في 1 يناير 1997
				الرصيد كما في 1 يناير 1996
				الرصيد كما في 1 يناير 1995
				الرصيد كما في 1 يناير 1994
				الرصيد كما في 1 يناير 1993
				الرصيد كما في 1 يناير 1992
				الرصيد كما في 1 يناير 1991
				الرصيد كما في 1 يناير 1990
				الرصيد كما في 1 يناير 1989
				الرصيد كما في 1 يناير 1988
				الرصيد كما في 1 يناير 1987
				الرصيد كما في 1 يناير 1986
				الرصيد كما في 1 يناير 1985
				الرصيد كما في 1 يناير 1984
				الرصيد كما في 1 يناير 1983
				الرصيد كما في 1 يناير 1982
				الرصيد كما في 1 يناير 1981
				الرصيد كما في 1 يناير 1980
				الرصيد كما في 1 يناير 1979
				الرصيد كما في 1 يناير 1978
				الرصيد كما في 1 يناير 1977
				الرصيد كما في 1 يناير 1976
				الرصيد كما في 1 يناير 1975
				الرصيد كما في 1 يناير 1974
				الرصيد كما في 1 يناير 1973
				الرصيد كما في 1 يناير 1972
				الرصيد كما في 1 يناير 1971
				الرصيد كما في 1 يناير 1970
				الرصيد كما في 1 يناير 1969
				الرصيد كما في 1 يناير 1968
				الرصيد كما في 1 يناير 1967
				الرصيد كما في 1 يناير 1966
				الرصيد كما في 1 يناير 1965
				الرصيد كما في 1 يناير 1964
				الرصيد كما في 1 يناير 1963
				الرصيد كما في 1 يناير 1962
				الرصيد كما في 1 يناير 1961
				الرصيد كما في 1 يناير 1960
				الرصيد كما في 1 يناير 1959
				الرصيد كما في 1 يناير 1958
				الرصيد كما في 1 يناير 1957
				الرصيد كما في 1 يناير 1956
				الرصيد كما في 1 يناير 1955
				الرصيد كما في 1 يناير 1954
				الرصيد كما في 1 يناير 1953
				الرصيد كما في 1 يناير 1952
				الرصيد كما في 1 يناير 1951
				الرصيد كما في 1 يناير 1950
				الرصيد كما في 1 يناير 1949
				الرصيد كما في 1 يناير 1948
				الرصيد كما في 1 يناير 1947
				الرصيد كما في 1 يناير 1946
				الرصيد كما في 1 يناير 1945
				الرصيد كما في 1 يناير 1944
				الرصيد كما في 1 يناير 1943
				الرصيد كما في 1 يناير 1942
				الرصيد كما في 1 يناير 1941
				الرصيد كما في 1 يناير 1940
				الرصيد كما في 1 يناير 1939
				الرصيد كما في 1 يناير 1938
				الرصيد كما في 1 يناير 1937
				الرصيد كما في 1 يناير 1936
				الرصيد كما في 1 يناير 1935
				الرصيد كما في 1 يناير 1934
				الرصيد كما في 1 يناير 1933
				الرصيد كما في 1 يناير 1932
				الرصيد كما في 1 يناير 1931
				الرصيد كما في 1 يناير 1930
				الرصيد كما في 1 يناير 1929

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات	
(6,804,431)	(3,241,560)		الأنشطة التشغيل خسارة السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضررية دعم العمالة الوطنية والزكاة
			تعديلات لمواقة خسارة السنة بباقي التدفقات النقدية:
1,578,862 (107,228)	1,605,651 -	4	استهلاك عكس مخصصات وانخفاض القيمة
3,960,087 (25,620) (400)	708,887 (23,236) (577,500)	19 8 20 و 16	خسارة غير محققة من تقييم عقارات استثمارية حصة في نتائج شركة زميلة
14,889	-	20 و 16	ربح بيع موجودات مالية متاحة للبيع
108,901 (276,249)	108,535 (282,784)	20	خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
4,551,198	5,551,448		إيرادات توزيعات أرباح تكاليف تمويل
3,000,009	3,849,441		تعديلات على رأس المال العامل:
(47,209)	-		موجودات أخرى
(321,128)	(461,218)		مدینون تجاريون وارصدة مدينة أخرى
(2,717,300)	271,659		دانون تجاريون وارصدة دائنة أخرى
(85,628) (84,243)	3,659,882 (201,420)		التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) العمليات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(169,871)	3,458,462		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(378,080)	(662,223)	4	إضافات إلى عقار والآلات ومعدات
(308,225)	(792,788)	5	إضافات إلى عقارات قيد التطوير
(348,179)	(321,788)		إضافات إلى عقارات استثمارية
(335,111)	-		إضافات إلى موجودات مالية متاحة للبيع
(15,488,747)	15,488,747	10	استرداد (تقديم) دفعية مقدمة لشراء عقار استثماري
10,600	577,500		متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
59,388	-	8	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
276,249	282,784		توزيعات أرباح مستلمة
(16,512,105)	14,572,232		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
21,816,182 (500,089) (3,639,500)	164,496,603 (178,022,899) (5,551,448)		قروض وتسهيلات بنكية تم الحصول عليها قروض وتسهيلات بنكية مدفوعة تكاليف تمويل مدفوعة
17,676,593	(19,077,744)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
994,617	(1,047,050)		صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
(138,357) 454,718	549,965 1,310,978	11	تعديلات تحويل عملات أجنبية النقد والنقد المعادل في بداية السنة
1,310,978	813,893	11	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

**1. معلومات حول الشركة**

تم تأسيس الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") في دولة الكويت بتاريخ 21 سبتمبر 1976 وهي مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

إن عنوان المركز الرئيسي للشركة الأم يقع في الشرق - شارع أحمد الجابر - مركز عmad 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 أو 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.

تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2017 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 29 مارس 2018.

**2. أساس مبدأ الاستثمارية المحاسبية**

تكبدت المجموعة خسارة بمبلغ 3,241,560 دينار كويتي لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (31 ديسمبر 2016: خسارة بمبلغ 6,804,431 دينار كويتي) وكما في ذلك التاريخ فإن المطلوبات المتداولة تتجاوز الموجودات المتداولة بمبلغ 25,190,504 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 4,995,657 دينار كويتي).

ونظر الإدارة بأن الشكوك لا تزال تحوم حول قدرة المجموعة على الوفاء بمتطلبات التمويل وإعادة تمويل تسهيلاتها 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. 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 الاستثمارية والذي يفترض أن المجموعة ستكون قادرة على إعادة هيكلة ديونها لدى بنك أجنبى وتفى بشروط السداد الإلزامية للتسهيلات البنكية كما هو موضح في إيضاح 17 من البيانات المالية المجمعة. إذا لم تستطع المجموعة لأى سبب من الأسباب الاستمرار على أساس المنشأة المستمرة، فقد يكون لذلك أثر في قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها والوفاء بالتزاماتها فى إطار النشاط الاعتبادي للأعمال بالبالغ التي تظهر في البيانات المالية المجمعة، غير أن المجموعة على ثقة من نجاح المفاوضات الجارية مع البنوك.

بالرغم من الحقائق الموضحة أعلاه، تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستثمارية حيث إن مجلس إدارة الشركة الأم الذي يتمثل في 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 الاستثمارية.

**3.1. أساس الاعداد**

**بيان الالتزام**

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

**أساس الإعداد**

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل ليتضمن إعادة تقييم الموجودات المالية المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

### 3.2. أساس التجميع

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

الملكية (%)	31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017	الصيغة القانونية	النشاط	بلد التأسيس
100	100	فندق	خدمات	الكويت	فندق هوليداي إن
100	100	فندق	خدمات	الامارات	فندق روتانا الشارقة (إيضاح 7)
100	100	شركة محدودة	عقارات	الامارات	شركة آيه أر أي سي بروبرتيز المحدودة

تتضمن هذه البيانات المالية المجمعة عائدات ممتلكة للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2017. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلالسيطرتها 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 تحفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملى 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 تغيرات 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.

تعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى الخاصة بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والشخص غير المسطورة حتى أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسطورة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتناسب 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 حصول المجموعة على السيطرة، ويستمر التجميع حتى تاريخ توقف السيطرة. تعد البيانات المالية للشركات التابعة في نفس تاريخ التقارير المالية 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 إجمالي الإيرادات/الخسائر الشاملة للشركة التابعة يتعلق بالشركة الأم والحصة غير المسطورة 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 المسطورة.
- تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى.
- تحقق القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تتحقق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تتحقق 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.

### 3.3 التغيرات في السياسات المحاسبية

#### معايير وتعديلات جديدة سارية المفعول اعتباراً من 1 يناير 2017

إن السياسات المحاسبية المطبقة تتنق مع تلك المستخدمة في السنة السابقة. لم يكن التعديلات على المعايير الدولية للتقارير الدولية التي تسري مفعولها على الفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2017 أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو الأداء أو المركز المالي المجمع للمجموعة.

#### 3.4 معايير صادرة لكنها غير سارية المفعول بعد

لم يتم تطبيق عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 بشكل مبكر في إطار إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وليس من المتوقع أن يكون لأي من هذه المعايير والتعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة باستثناء ما يلي:

##### المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الصيغة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية في يوليو 2014 والذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس وكافة الإصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يجمع المعيار الدولي للتقارير المالية 9 كافة الجوانب الثلاثة لمشروع المحاسبة عن الأدوات المالية: التصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة التحوط. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التحوط، ينبغي أن يسري التطبيق بأثر رجعي ولكن معلومات المقارنة ليست إلزامية. بالنسبة لمحاسبة التحوط، يتم تطبيق المتطلبات بصورة عامة بأثر مستقبلي مع بعض الاستثناءات المحددة.

تعتمد المجموعة تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب اعتباراً من 1 يناير 2018. سوف تستفيد المجموعة من الإعفاء بما يتيح لها عدم إدراج المعلومات المقارنة لفترات السابقة. وسيتم تسجيل الفروق في القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات المالية والمطلوبات المالية الناتجة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ضمن الأرباح المرحلة الافتتاحية والاحتياطيات كما في 1 يناير 2018.

##### (أ) التصنيف والقياس

يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 منهاجاً جديداً لتصنيف وقياس الموجودات المالية والذي يعكس نموذج الأعمال الذي يتم من خلاله إدارة الموجودات وخصائص تدفقاتها النقدية. يشمل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ثلاثة فئات تصنيف للموجودات المالية: المقاومة بالتكلفة المطفأة، وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (مع أو دون إعادة إدراج الأرباح أو الخسائر إلى الأرباح أو الخسائر الناتجة من عدم تحقق أدوات الدين وأدوات حقوق الملكية على التوالي)، وبالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يستبعد هذا المعيار الفئات الحالية ضمن معيار المحاسبة الدولي 39؛ وهي المحتفظ بها حتى الاستحقاق، والفروض والمدينين، والمتحركة للبيع.

قامت المجموعة بتقييم معايير التصنيف والقياس لكي يتم تطبيقها على العديد من الموجودات المالية،أخذًا متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في الاعتبار. إن المجموعة بصدق تقييم أثر هذا المعيار على البيانات المالية المجمعة للمجموعة عندما يتم تطبيقه.

##### (ب) انخفاض قيمة الموجودات المالية

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسائر المتکبدة" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "خسائر الائتمان المتوقعة" المستقبلي. هذا النموذج سوف يتطلب إصدار أحكام جوهريه حول مدى تأثير التغيرات في العوامل الاقتصادية على خسائر الائتمان المتوقعة والذي سيتم تحديده على أساس ترجيح الاحتمالات. يسمح للمجموعة احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار العمر الإنتاجي لأرصدقتها المدينية وفقاً لنهج مبسط.

تطبق متطلبات انخفاض القيمة على الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة.

أجرت المجموعة تقدير مبدئياً لأثر المعيار الدولي للتقارير المالية 9. استناداً إلى هذا التقدير، ليس من المتوقع أن ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أي أثر جوهري في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

##### المعيار الدولي للتقارير المالية 15: الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بتاريخ 28 مايو 2014 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي 18 الإيرادات بالإضافة إلى تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 18 وتقدير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 15 وتقدير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13 وتقدير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 31 من تاريخ السريان. يستبعد هذا المعيار الجديد حالات عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يطرح إطار عمل أكثر قوّة لمعالجة قضيّاً الإيرادات وتحسين جودة المقارنة لممارسات تحقق الإيرادات بين الشركات وقطاعات الأعمال وقطاعات الاختصاص وأسواق المال. قامت المجموعة بتقدير أثر المعيار الدولي للتقارير المالية 15. استناداً إلى هذا التقدير، ليس من المتوقع أن ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 أي أثر جوهري في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

3.4

**معايير صادرة لكنها غير سارية المفعول بعد (تنمية)  
المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود الإيجار**

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود الإيجار" في يناير 2016 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المستأجرين المحاسبة عن معظم عقود الإيجار ضمن نطاق هذا المعيار بنفس الطريقة المتتبعة للمحاسبة عن عقود الإيجار التمويلي في الوقت الحالي ضمن معيار المحاسبة الدولي 17 "عقود التأجير". يقوم المستأجرون بتسجيل الأصل الخاضع لحق الاستخدام والالتزام المالي المقابل في بيان المركز المالي. ويتم إطفاء الأصل على مدى طول عقد الإيجار والالتزام المالي الذي يتم قياسه بالتكلفة المطفأة، إن محاسبة المؤجر لم تتعرض لتغيرات جوهرية وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي 17. إن المجموعة بصدق تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على بياناتها المالية المجمعة.

**3.5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة**

**تحقق الإيرادات**

تحقق الإيرادات إلى المدى الذي يكون من المحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وعندما يكون بالإمكان قياس الإيرادات بصورة موثقة منها بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات وفقاً لقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق باستثناء الخصومات والتخفيفات.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للم مقابل المستلم أو المستحق. ويتم تخفيض الإيرادات مقابل العائدات المقدرة من العملاء والمخصصات الأخرى أو خصومات مماثلة.

**الإرباح والخسائر من بيع استثمارات مالية وعقارية**

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

**إيرادات تأجير**

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

**إيرادات توزيعات أرباح**

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

**إيرادات فوائد**

تحقق إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. إن معدل الفائدة الفعلية هو المعدل الذي يخصم المدفوعات أو المقبولات النقدية المستقبلية المقدرة على مدى العمر المتوقع لأداة مالية أو لمدة أقصر، متى كان ذلك مناسباً إلى صافي القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل أو الالتزام المالي.

**الضرائب**

تحسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على استثناء مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والممول إلى الاحتياطي القانوني من ربح السنة عند تحديد الحصة.

**الزكاة**

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة بموجب القانون رقم 46 لسنة 2006 وقرار وزارة المالية رقم 58 لعام 2007.

**ضريبة دعم العمالة الوطنية**

تقوم المجموعة باحتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من الربح الخاضع للضريبة 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 وألات ومعدات**

يدرج العقار والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المترافق وخصائص انخفاض القيمة المترافق. تتألف تكلفة بنود المعدات من تكاليف الشراء وكافة التكاليف المتعلقة ببنقل الأصل إلى حالة التشغيلية الحاضرة لاستخدامه لتحقيق الغرض منه. يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الانتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

### 3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) عقارات وألات ومعدات (تتمة)

السنوات	
20	مباني فنادق
10-3	اثاث وتركيبات
3	سيارات

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

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر للعقارات والألات والمعدات في تاريخ التقارير المالية لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر على انخفاض قيمتها. فإذا وجد هذا المؤشر، يتم تخفيض قيمة الأصل إلى قيمته الممكن استردادها وتسجل خسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع.

يتم رسملة المصروفات المتکبدة لاستبدال جزء من أحد بنود العقار والآلات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة المدرجة بالدفاتر للجزء المستبدل. ويتم رسملة المصروفات اللاحقة إلى أخرى عندما تتحقق زيادة المنافع الاقتصادية لبند العقار والآلات والمعدات المتعلق بها. وتدرج كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

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

**عقارات استثمارية**  
تشمل العقارات الاستثمارية العقارات قيد التطوير والمطورة والمحفظ بها لغرض تأجيرها أو زيادة قيمتها الرأسمالية أو كلها. يتم تصنیف العقارات المستأجرة بموجب عقد تأجير ضمن العقارات الاستثمارية في حالة الاحتفاظ بها لغرض الحصول على عوائد إيجارية أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو كلها 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 الاعتاب المهنية لقاء الخدمات القانونية والعمولات والتکاليف الأخرى المتکبدة حتى يصل العقار إلى حالته التشغيلية. كما تتضمن القيمة المدرجة بالدفاتر تكاليف استبدال جزء من العقار الاستثماري القائم في وقت تکبد التكاليف وعند استيفاء معايير التحقق، كما يتم استبعاد تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري.

لاحقاً بعد التسجيل النهائي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بقيمها العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. كما يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الأرباح أو الخسائر للسنة التي تنشأ فيها.

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

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. إن الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للعقار الاستثماري قد يؤدي إلى أرباح أو خسائر عند سحب العقار الاستثماري من الخدمة أو بيعه. تسجل الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجمع في فترة عدم التحقق.

**عقارات قيد التطوير**  
يتم إدراج التكاليف المتکبدة لأنشاء أو إنتاج موجودات رأسمالية ضمن عقارات قيد التطوير حتى يتم الانتهاء من إنشاء أو إنتاج هذه الموجودات، وفي ذلك الوقت يتم تصنیفها ضمن فئة العقار والآلات والمعدات، أو العقارات الاستثمارية، أو العقارات للمتأجرة. تتضمن هذه التكاليف كافة التكاليف المباشرة والتکاليف الأخرى ذات الصلة على أساس معقول.

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

**انخفاض قيمة الموجودات غير المالية**  
تجري المجموعة تقييمات سنوية كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلًا ما قد تتخفض قيمته. إذا ما توفر هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقييم القيمة الاستثمارية للأصل. إن القيمة الاستثمارية 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 متوجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات. عندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل ما أو وحدة لإنتاج النقد عن القيمة الاستثمارية، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها.

3.5

### ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تنمية) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تنمية)

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية لقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتمأخذ 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.

تسجل خسائر انخفاض القيمة للعمليات المستمرة في بيان الدخل المجمع ضمن فئة المصروفات التي تتواافق مع وظيفة الأصل منخفض القيمة.

وبالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير القيمة الممكن استردادها للأصل أو وحدة إنتاج النقد. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً إلا إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة الممكن استردادها للأصل منذ تسجيل آخر خسارة لانخفاض القيمة. إن العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل القيمة الإستردادية أو القيمة المدرجة بالدفاتر التي كان ليتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك فيما لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم تسجيل هذا العكس في بيان الدخل المجمع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه وفي هذه الحالة يتم التعامل مع العكس كزيادة في إعادة التقييم ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

### عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار في تاريخ البداية كعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي. إن عقود الإيجار 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 إيجار يعتمد على جوهر الترتيب في تاريخ البداية. يتم تقييم الترتيب بما إذا كان الوفاء به يعتمد على استخدام أصل محدد أو مجموعة موجودات محددة أم ينبع الترتيب الحق في استخدام ذلك الأصل حتى وإن لم يذكر هذا النص صراحة في الترتيب.

### المجموعة كمستأجر

إن عقود التأجير التمويلي، التي تنقل بموجبها كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية البند المؤجر إلى المجموعة، يتم رسميتها 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 وتحفيض التزام التأجير بغرض تحقيق معدل فائدة ثابت على الرصيد المتبقى من الالتزام. تدرج مصروفات التمويل ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل المجمع.

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 أو فترة التأجير أيهما أقل. تسجل مدفوعات التأجير التشغيلي كمصروفات تشغيل في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

### المجموعة كمؤجر

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

### الأدوات المالية

#### الموجودات المالية

##### التحقق المبني على القياس

يتم تصنيف الموجودات المالية ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 المبدئي كـ "موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر" أو "قرופض ومدينون" أو "استثمارات محتفظ بها حتى الاستحقاق" أو "موجودات مالية متاحة للبيع" أو "مشتقات"، وفقاً لما هو ملائم. تحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية عند التحقق المبدئي.

يتم تحقق كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الارباح 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 (المتجارة بالطريقة الاعتيادية)، تدرج بتاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

تضمن الموجودات المالية للمجموعة الموجودات المالية المتاحة للبيع والمدينون التجاريون والارصدة المدينة الأخرى والنقد والقديم المعادل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، تم تصنيف الموجودات المالية كما يلي:

مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى يدرج المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى بمبلغ الفاتورة الأصلية ناقصاً مخصص لقاء أي مبلغ لا يمكن تحصيلها. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. تشطب الديون المعدومة 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 الارباح أو الخسائر أو الموجودات المالية المحتفظ بها حتى الاستحقاق أو القروض والمدينون.

بعد القياس المبدئي، يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع وفقاً للقيمة العادلة مع ادراج الارباح او الخسائر الغير محققة الناتجة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ضمن احتياطي المتأخر للبيع حتى يتم استبعاد الاستثمار حيث يتم في ذلك الوقت تسجيل الارباح او الخسائر المتراكمة في بيان الدخل المجمع. وتدرج الاستثمارات التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوقة منها بالتكلفة ناقص خسائر انخفاض القيمة - إن وجدت.

عدم التحقق

لا يتم تتحقق الأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة 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" وإنما (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 هذا 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 بقدر 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 المدرجة بالدفاتر للأصل أو الحد الأقصى لمبلغ المقابل المطلوب من الشركة سداده أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقارير مالية بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً محدثاً أو مجموعة موجودات مالية قد انخفضت قيمتها. تنخفض قيمة أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية في حالة وقوع حدث أو أكثر من التتحقق المبدئي للأصل ("حدث خسارة" متعددة) ويكون لحدث (أحداث) الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية يمكن قياسه بصورة موثوقة منها. قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على مواجهة المفترض أو مجموعة المفترضين 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.

المطلوبات المالية

التحقق المبدئي والقياس

تصنف المطلوبات المالية في نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر أو قروض وسلف متى كان ذلك ملائماً. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند التتحقق المبدئي.

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

### 3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

#### الأدوات المالية (تنمية)

#### المطلوبات المالية (تنمية)

#### التحقق المبني والقياس (تنمية)

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين التجاريين والارصدة الدائنة الأخرى والقروض والتسهيلات البنكية.

#### القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

دائنين تجاريين وأرصدة دائنة أخرى  
يُتم 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 التحقق المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والتسهيلات البنكية التي تحمل فائدة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتسجل الارباح والخسائر في بيان الدخل المجمع عندما يتم استبعاد المطلوبات كذلك من خلال طريقة اطفاء معدل الفائدة الفعلي.

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

#### عدم تحقق المطلوبات المالية

يتم عدم تحقق التزام مالي عندما يتم الإفاءة من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته 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 كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقق لالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيم المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

#### مقاصة الأدوات المالية

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

#### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقارير مالية بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تتخفض قيمته. إذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة الممكن استردادها لهذا الأصل. إن القيمة الممكن استردادها للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، ليهما أكبر، ويتم تحديدها لكل أصل فردي ما لم يكن الأصل منتجًا لنزدقات نقدية واردة مستقلة بشكل كبير عن تلك التي تتجه إليها الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها.

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم النزدقات 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 التقارير المالية 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 بتقدير 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 المدرجة بالدفاتر للموجودات قيمتها الممكن استردادها كما لا تتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر التي كان من الممكن تسجيلها بالصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم تحويل خسائر انخفاض القيمة للأصل في سنوات سابقة. يسجل هذا العكس في بيان الدخل المجمع ما لم يكون الأصل مدرجاً بقيمة المعد تقييمها وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع العكس بصفته زيادة إعادة تقييم.

### 3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

#### دمج الأعمال

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية. يتم قياس المقابل المحول في عملية دمج الاعمال وفقاً للقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع القيم العادلة في تاريخ الحيازة للموجودات المحولة من قبل المجموعة والمطلوبات المترتبة من قبل المجموعة الى المالكين السابعين للشركات المشترأة حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المشترأة. وتسجل التكاليف المتعلقة بالحياة بشكل عام في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

يتم في تاريخ الحيازة تحقق الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة وفقاً لقيمتها العادلة باستثناء موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة او أدوات حقوق الملكية المتعلقة بترتيبات المدفوعات بالأسهم والموجودات المصنفة كمحفظتها 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 حصة غير مسيطرة في الشركة المشترأة، والقيمة العادلة لحصة الملكية المحفظ بها سابقاً من قبل المشتري في الشركة المشترأة فوق صافي قيمة الموجودات المحددة المشترأة والمطلوبات المقدرة في تاريخ الحياة. في حالة تجاوز صافي قيمة الموجودات المحددة المشترأة والمطلوبات المقدرة بعد التقييم لمجموع المقابل المحول وقيمة أي حصة غير مسيطرة في الشركة المشترأة والقيمة العادلة لحصة الملكية المحفظ بها سابقاً من قبل المشتري في الشركة المشترأة، يسجل مبلغ الزيادة كأرباح في بيان الدخل المجمع مباشرة.

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

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

#### الشهرة

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

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

إذا كانت القيمة الاستردادية لوحدة انتاج النقد أقل من قيمتها المدرجة بالدفاتر، يتم تحديد خسائر انخفاض القيمة او لا لتخفيف القيمة المدرجة بالدفاتر لأي شهرة موزعة على الوحدة ثم على الموجودات الأخرى للوحدة على أساس نسبي بناءً على القيمة المدرجة بالدفاتر 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 قد تنخفض قيمتها. تدرج قيمة الشهرة ذات الصلة في الارباح او الخسائر من البيع.

#### استثمار في شركة زميلة

ان الشركة الزميلة هي تلك المنشأة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملحوظاً. ان التأثير الملحوظ هو القدرة على المشاركة في القرارات الخاصة بالسياسة المالية والتشفيلية للشركة المستثمر فيها دون ممارسة السيطرة او السيطرة المشتركة على هذه السياسات. تمثل الاعتبارات المستخدمة في تحديد التأثير الملحوظ 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 المدرجة بالدفاتر للاستثمار في بيان المركز المالي المجمع لتسجيل أي تغيرات بعد تاريخ الحياة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة بالقيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار ولا يتم اطفاءها او اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد انخفاض القيمة. يمكن بيان الدخل المجمع حصص المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. في حالة وجود تغير محقق مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيرات والافصاح عنها -إن أمكن-. في بيان الدخل الشامل المجمع. اضافة الى ذلك، في حالة تحقق أي تغير مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتحقق حصتها في أي تغيرات -متى أمكن-. في بيان التغيرات في حقوق الملكية. ويتم استبعاد الارباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة في حدود حصة الملكية في الشركة الزميلة.

## 3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## استثمار في شركة زميلة (تتمة)

تعرض حصة المجموعة في ارباح او خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الدخل خارج ربع التشغيل، وتمثل الارباح او الخسائر بعد الضرائب والمحصلن غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

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

عند فقدان التأثير الملحوظ على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل الاستثمار المتبقى وفقاً لقيمة العادلة، وتدرج آية فروق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الملحوظ والقيمة العادلة للاستثمار المتبقى والمحصلات من البيع في بيان الدخل المجمع.

فيما يلي تفاصيل الشركة الزميلة:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية الفعلية %		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2016	2017		
عقارات	21.88	21.88	مصر	شركة شارم دريمز التطوير العقاري ش.م.م.

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

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

بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بتقدير اشتراكات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وتحسب كنسية منوية من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات والتي تحمل كمسروقات عند استحقاقها.

**مخصصات**  
يتم تحقي المخصص عندها يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج عن حدث وقع في الماضي ومن المحتمل أن يتطلب خروج موارد تتطوي على مزايا اقتصادية لتسوية الالتزام ويمكن تقدير قيمتها بشكل موثوق عند استحقاقها.

**أسهم الخزينة**  
ت تكون أسهم الخزينة من الأسهم المصدرة المملوكة للشركة الأم والتي أصدرتها ثم أعادت المجموعة حيازتها ولم يتم بعد إعادة إصدارها أو الغائها حتى تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة، بموجب هذه الطريقة، يتم تسجيل اجمالي 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 تحويل أي خسائر متکدة على نفس الحساب في حدود الرصيد المضاف، كما يتم تحويل أي خسائر اضافية على الارباح المحافظ بها الى الاحتياطيات ثم الى العلاوة. إن الارباح المحقة لاحقاً عند بيع أسهم الخزينة يتم استخدامها بصورة رئيسية لمقاصة أي خسائر مسجلة مسبقاً في الاحتياطيات والارباح المحافظ 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 وتقسّم البنود المنضمة في البيانات المالية لكل شركة بتلك العملة الرئيسية.

**(أ) المعاملات والأرصدة**  
يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة وفقاً لأسعار الصرف السائدة لعملاتها الرئيسية بتاريخ المعاملة.

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 المجمع.

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 لقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. إن أي شهرة ناتجة عن حيازة عملية أجنبية واي تعديلات في القيمة العادلة لقيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات الناتجة من عملية الحيازة يتم التعامل معها بصفتها موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الاقفال.

### 3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### تحويل العملات الأجنبية (تتمة)

##### ب) شركات المجموعة

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية بالشركات التابعة والقيمة المدرجة بالدفاتر للشركة الزميلة الأجنبية إلى عملة العرض للشركة الأم (الدينار الكويتي) وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقارير المالية، ويتم تحويل بيان الدخل الخاص بها وفقاً لمتوسط أسعار الصرف السارية للسنة. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل في بيان الدخل الشامل المجمع 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 المجمع.

#### تكليف تمويل

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

#### موجودات مطلوبات طارئة

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

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

#### معلومات القطاع

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

### الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

3.6

إن إعداد البيانات المالية المجمعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصاروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات الطارئة بتاريخ التقارير المالية. ومع ذلك فإن عدم التأكيد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب إجراء تعديل مادي على قيمة الأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

#### التقديرات والافتراضات

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

#### خسائر انخفاض قيمة المدينين التجاريين

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. وبالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية بصورة فردية، يتم هذا التقدير على أساس فردي. بينما يتم على أساس مجموع تقدير كل مبلغ من المبالغ غير الجوهرية والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

#### الأعمار الانتاجية المقدرة للعقارات والألات والمعدات

تحدد الإدارة الأعمار الانتاجية المقدرة للعقارات والألات والمعدات والموجودات غير الملموسة لغرض احتساب الاستهلاك والاطفاء. يحدد هذا التقدير أخذًا في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو عوامل التلف والتآكل الطبيعية. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الانتاجية على أساس سنوي، ويتم تعديل رسوم الاستهلاك والاطفاء عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الانتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

#### قياس القيمة العادلة وآليات التقييم

يتم قياس بعض موجودات ومطلوبات المجموعة وفقاً لقيمة العادلة لغرض اعداد البيانات المالية المجمعة. تحدد إدارة المجموعة الطرق الرئيسية المناسبة والمدخلات المطلوبة لقياس القيمة العادلة. لغرض تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات، تستخدم الإدارة بيانات السوق الملحوظة. في حالة عدم وجود بيانات ملحوظة في السوق، تقوم المجموعة بتعيين خبيري تقييم مؤهل متخصص لتنفيذ عملية التقييم. تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بطرق التقييم والمدخلات الضرورية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات في الإيضاحين رقم 6 ورقم 29.

### الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (نهاية) 3.6

#### التقديرات والافتراضات (نهاية)

تقييم الموجودات المالية في أسهم غير مسورة

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

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحثة.
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- مضاعف الربحية،
- مضاعف السعر إلى القيمة المدرجة بالدفاتر،
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبيان ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة.
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية ومضاعف الربحية ومضاعف السعر إلى القيمة المدرجة بالدفاتر، وعوامل الخصم للأسهم غير مسورة يتطلب تقديرًا هاماً.

#### دليل انخفاض قيمة الاستثمار

تحدد الإدارة انخفاض قيمة الأدوات المتاحة للبيع في حالة وجود انخفاض متواصل أو مادي في قيمة الاستثمارات المصنفة كمتاحة للبيع. إن تحديد الانخفاض المتواصل أو المادي يتطلب من الإدارة ممارسة الأحكام ذات الصلة. تقوم المجموعة بتقييم عدة عوامل على سبيل المثال وليس الحصر من بينها التقليبات المعتادة في أسعار الأسهم المدرجة والتدفقات النقدية المتوقعة ومعدلات الخصم للاستثمارات غير المسورة. ويعتبر انخفاض القيمة مناسباً في حالة وجود دليل موضوعي على انخفاض قيمة المركز المالي للشركة المستثمر فيها بما في ذلك عوامل مثل اداء قطاع الأعمال والتغيرات التكنولوجية والتدفقات النقدية التشغيلية والتمويلية. إن أثر انخفاض القيمة على هذه البيانات المالية المجمعة وارد في الإيضاح رقم 9.

#### انخفاض قيمة الشركات الزميلة

يتم تقدير خسائر انخفاض قيمة شركة زميلة في حالة وجود مؤشر على وجود انخفاض في القيمة. يتم تحديد الانخفاض في القيمة لجميع القيم المدرجة بالدفاتر لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة بما في ذلك الشهرة. وبالتالي، لا يتم تحديد انخفاض قيمة الشركة بصورة مستقلة. إن أثر انخفاض القيمة على هذه البيانات المالية المجمعة وارد في الإيضاح رقم 8.

#### 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 تضمينه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري. بناءً على مخصصات الحياة، يتم تحديد ما إذا كان سيتم لاحقاً قياس هذه العقارات بالتكلفة ناقص انخفاض القيمة أو بالتكلفة أو القيمة الممكن تحقيقها أو القيمة العادلة أيهما أقل، ومدى امكانية تسجيل التغيرات في القيمة العادلة لهذه العقارات في بيان الدخل المجمع أو بيان الدخل الشامل المجمع. تقام المجموعة بتصنيف العقارات كما يلي:

عقار محتفظ به للمتاجرة: في حالة شراء العقار بصورة رئيسية لغرض البيع في ظروف العمل الطبيعية.

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 في الحياة ويتطلب ذلك وضع أحكام جوهيرية

**الشركة العربية العقارية ش.م.ب.ع. وشركاتها التابعة**

بيانات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

**4. عقار وألات ومعدات**

الإجمالي دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أثاث وتركيبات دينار كويتي	مباني الفنادق دينار كويتي	أراضي الفنادق دينار كويتي	التكلفة
35,410,741	167,465	3,747,629	28,856,187	2,639,460	كما في 1 يناير 2017
662,223	-	527,223	135,000	-	إضافات
(1,148)	-	(1,148)	-	-	فروق تحويل عملات أجنبية
<b>36,071,816</b>	<b>167,465</b>	<b>4,273,704</b>	<b>28,991,187</b>	<b>2,639,460</b>	<b>كما في 31 ديسمبر 2017</b>
<hr/>					
15,548,891	125,086	3,036,405	12,387,400	-	الاستهلاك المترافق
1,605,651	20,405	139,624	1,445,622	-	كما في 1 يناير 2017
(564)	-	(564)	-	-	الاستهلاك للسنة
<b>17,153,978</b>	<b>145,491</b>	<b>3,175,465</b>	<b>13,833,022</b>	<b>-</b>	<b>فروق تحويل عملات أجنبية</b>
<b>18,917,838</b>	<b>21,974</b>	<b>1,098,239</b>	<b>15,158,165</b>	<b>2,639,460</b>	<b>كما في 31 ديسمبر 2017</b>
<hr/>					
الإجمالي دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أثاث وتركيبات دينار كويتي	مباني الفنادق دينار كويتي	أراضي الفنادق دينار كويتي	التكلفة
35,032,012	105,635	3,640,623	28,646,294	2,639,460	كما في 1 يناير 2016
378,080	61,830	106,357	209,893	-	إضافات
649	-	649	-	-	فروق تحويل عملات أجنبية
<b>35,410,741</b>	<b>167,465</b>	<b>3,747,629</b>	<b>28,856,187</b>	<b>2,639,460</b>	<b>كما في 31 ديسمبر 2016</b>
<hr/>					
13,969,896	105,631	2,919,677	10,944,588	-	الاستهلاك المترافق
1,578,862	19,455	116,595	1,442,812	-	كما في 1 يناير 2016
133	-	133	-	-	الاستهلاك للسنة
<b>15,548,891</b>	<b>125,086</b>	<b>3,036,405</b>	<b>12,387,400</b>	<b>-</b>	<b>فروق تحويل عملات أجنبية</b>
<b>19,861,850</b>	<b>42,379</b>	<b>711,224</b>	<b>16,468,787</b>	<b>2,639,460</b>	<b>كما في 31 ديسمبر 2016</b>
<hr/>					

إن أراضي ومباني الفنادق بمبلغ 17,797,625 دينار كويتي (2016: 19,108,247 دينار كويتي) مرهونة مقابل قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح 17).

**5. عقارات قيد التطوير**

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	الرصيد كما في 1 يناير إضافات	الرصيد كما في 31 ديسمبر
379,786	<b>688,011</b>		
308,225	<b>792,788</b>		
<b>688,011</b>	<b>1,480,799</b>		

إن العقارات قيد التطوير مرهونة لصالح بنوك محلية مقابل قروض وتسهيلات بنكية حصلت عليها المجموعة (إيضاح 17).

## 6. عقارات استثمارية

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
75,379,000	76,833,000	عقارات داخل الكويت
44,938,114	42,467,079	عقارات خارج الكويت
120,317,114	119,300,079	

إن العقارات الاستثمارية البالغة قيمتها 76,833,000 دينار كويتي (2016: 120,317,114 دينار كويتي) مرهونة مقابل قروض وتسهيلات بنكية حصلت عليها المجموعة (إيضاح 17).

إن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الكويت كما في 31 ديسمبر 2017 هي 76,833,000 دينار كويتي (2016: 75,379,000 دينار كويتي). تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناءً على تقديرات تم إجراؤها من قبل مقيمين مهنيين مستقلين ومتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات الاستثمارية. أحد هذين المقيمين هو بنك محلي والأخر هو مقيم محلي معتمد حسن السمعة. وأغراض التقييم، اختارت المجموعة التقييم الأقل من بين التقييمين (2016: التقييم الأقل من بين التقييمين) طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

استخدم المقيمان الطرق التالية:

- طريقة رسملة الإيرادات والمستخدمة لتقدير العقارات المطورة التي تدر إيرادات تأجير بافتراض الإشغال الكامل للعقار.
- طريقة المقارنة بالسوق والتي يتم بموجبها تقدير القيمة العادلة للعقار بناءً على معاملات مماثلة. تستند طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الإخلاص والذي لا يقوم المشتري المرتفق بموجبه بسداد قيمة العقار أعلى من تكلفة شراء عقار مماثل بديل.

فيما يلي الافتراضات الجوهرية المستخدمة في التقديرات:

2016 الكويت	2017 الكويت	
115.02	124.09	متوسط الإيجار الشهري (كل متر مربع) (دينار كويتي)
%8.11	%8.87	معدل الرسملة
%100	%100	معدل الإشغال

### تحليل الحساسية

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرياً المرتبطة بتقدير العقارات الاستثمارية.

2016 الكويت	2017 الكويت	التغيرات في افتراضات التقييم	
1,107,200	1,091,650	+/- 5%	متوسط الإيجار
1,054,476	1,039,667	+/- 5%	معدل الرسملة
(1,107,200)	(1,091,650)	- 5%	معدل الإشغال

كما في 31 ديسمبر 2017، كانت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في دبي 42,467,079 دينار كويتي (2016: 44,938,114 دينار كويتي). تم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى تقييم تم إجراؤه من قبل اثنين من خبراء تقييم العقارات المهنيين المستقلين المتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات.

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

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

بيانات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

## 6. عقارات استثمارية (تتمة)

فيما يلي إفصاحات الجدول الهرمي لقيمة العادلة لفئات العقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر:

قياس القيمة العادلة بواسطة						2017
الإجمالي 2017 دينار كويتي	مدخلات جوهرية غير محظوظة (المستوى 3)	مدخلات جوهرية محظوظة (المستوى 2)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)			
119,300,079	21,833,000	97,467,079	-			عقارات استثمارية
قياس القيمة العادلة بواسطة						
الإجمالي 2017 دينار كويتي	مدخلات جوهرية محظوظة (المستوى 3)	مدخلات جوهرية محظوظة (المستوى 2)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)			2016
120,317,114	22,144,000	98,173,114	-			عقارات استثمارية
لم يكن هناك أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 لقياسات القيمة العادلة ولم يكن هناك تحويل إلى ومن المستوى 3 لقياسات القيمة العادلة.						
فيما يلي الحركة في المستوى 3 للجدول الهرمي لقيمة العادلة خلال السنة:						
الخسارة المسجلة في بيان الدخل كما في 31 ديسمبر دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	كما في 1 يناير دينار كويتي	عقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة			
21,833,000	(311,000)	22,144,000	2017			
22,144,000	(1,731,000)	23,875,000	2016			

## 7. صافي موجودات فندق غير مجمع

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، فقدت المجموعة السيطرة على عمليات فندق روتانا الشارقة (فندق مملوك بالكامل للمجموعة) نتيجة الحراسة القضائية (إيضاح 17). وبالتالي، توقفت المجموعة عن تجميع البيانات المالية للفندق.

يبلغ صافي قيمة أرض ومباني فندق روتانا الشارقة 982,074 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017 (31 ديسمبر 2016: 1,140,185 دينار كويتي) وهي المدرجة ضمن عقار وألات ومعدات في بيان المركز المالي المجمع كما في ذلك التاريخ نظراً لأن المجموعة تمتلك هذه الأرض والمباني.

## 8. استثمار في شركة زميلة

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	نسبة الملكية %		اسم الشركة شركة شارم دريمز للتنمية العقارية	بلد التأسيس مصر
		2016	2017		
1,867,127	928,582	21.88	21.88		

يتم احتساب الاستثمار في شركة زميلة استناداً إلى أساس حقوق الملكية في البيانات المالية المجمعة.

فيما يلي الحركة في الاستثمار في شركة زميلة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	الرصيد كما في 1 يناير حصة المجموعة في نتائج شركة زميلة توزيعات أرباح مستلمة فروق تحويل عملات أجنبية الرصيد كما في 31 ديسمبر
2,285,577	1,867,127	
25,620	23,236	
(59,388)	-	
(384,682)	(961,781)	
<hr/>	<hr/>	
1,867,127	928,582	

8. استثمار في شركة زميلة (تنمية)

تم إدراج حصة المجموعة في نتائج أعمال شركة شارم دريمز للتنمية العقارية استناداً إلى البيانات المالية المدققة لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016. ليس هناك معلومات مالية متاحة لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

يوضح الجدول التالي معلومات موجزة عن الشركة الزميلة:

عرض موجز لبيان المركز المالي:

2016	
دينار كويتي	
5,864,911	الموجودات
1,620,935	المطلوبات
<hr/>	حقوق الملكية
4,243,976	
<hr/>	القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار
928,582	
<hr/>	

عرض موجز لبيان الدخل:

2016	
دينار كويتي	
169,572	الإيرادات
<hr/>	ربح السنة
106,203	
<hr/>	حصة المجموعة من ربح السنة
23,236	
<hr/>	

9. موجودات مالية متاحة للبيع

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,113,614	9,446,211	أسهم مسيرة
1,400,003	1,400,003	أسهم غير مسيرة
<hr/>	<hr/>	
10,513,617	10,846,214	
<hr/>	<hr/>	
9,113,614	9,446,211	أسهم مدرجة بالقيمة العادلة
1,400,003	1,400,003	أسهم مدرجة بالتكلفة
<hr/>	<hr/>	
10,513,617	10,846,214	
<hr/>	<hr/>	

يتم إدراج الأسهم المحلية غير المسيرة بمبلغ 1,400,003 دينار كويتي (2016: 1,400,003 دينار كويتي) بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة نظراً للعدم إمكانية قياس قيمتها العادلة بصورة موثوقة منها. على الرغم من ذلك، قامت الإدارة بإجراء تقييم للأسهم غير المسيرة لتقييم ما إذا كان هناك انخفاض قد وقع في قيمة هذه الموجودات المالية ولم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة (2016: 14,889 دينار كويتي) مقابل الأسهم المحلية غير المسيرة (إيضاح 20).

تمثل الموجودات المالية المتاحة للبيع أسهم بمبلغ 10,846,217 دينار كويتي (2016: 10,513,617 دينار كويتي) في شركات أخرى ليست أنشطتها مماثلة لأنشطة الشركة الأم.

تم رهن موجودات مالية متاحة للبيع بمبلغ 6,229,988 دينار كويتي (2016: 5,598,756 دينار كويتي) مقابل قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح 17).

10. مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
10,057,080	<b>10,057,080</b>	مدينو تعويضات
(3,017,125)	<b>(3,017,125)</b>	مخصص انخفاض في القيمة
7,039,955	<b>7,039,955</b>	مدينون تجاريون
887,756	<b>976,990</b>	دفعات مقدمة لشراء عقارات استثمارية
16,115,292	<b>626,545</b>	مصروفات مدفوعة مسبقاً
132,132	<b>153,171</b>	دفعات مقدماً إلى مقاولين
323,748	<b>265,357</b>	مدينو موظفين
26,909	<b>25,375</b>	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 25)
66,240	<b>311,085</b>	أخرى
297,922	<b>489,491</b>	
24,889,954	<b>9,887,969</b>	مخصص انخفاض قيمة مدينين (باستثناء مدينو تعويضات)
(811,748)	<b>(837,292)</b>	
24,078,206	<b>9,050,677</b>	

يمثل بند مدينو التعويضات المستحق للمجموعة عن قيمة أرض بامارة عجمان (دولة الإمارات العربية المتحدة) والتي تم نزع ملكيتها المنفعة العامة خلال عام 1996. وقد بلغ إجمالي التعويض المستحق للشركة الأم من واقع الكتاب الوارد من المجلس البلدي بامارة عجمان مبلغ 220 مليون درهم إماراتي (تقريباً 16.76 مليون دينار كويتي) (نقداً أو عينياً). في ضوء الكتاب الوارد من مستشار المجموعة، قامت المجموعة بتسجيل مبلغ 10,057,080 دينار كويتي (المعدل لمبلغ 132 مليون درهم إماراتي) وذلك بعد خصم مبلغ 88 مليون درهم إماراتي (تقريباً 6.70 مليون دينار كويتي) للوفاء بالتكاليف والمصروفات اللازمة لإنهاء إجراءات المطالبة والتحصيل. قامت المجموعة خلال السنوات السابقة بتسجيل مخصص لانخفاض في القيمة بمبلغ 3,017,125 دينار كويتي استناداً إلى تقديرات الإدارية للمبالغ القابلة للتحصيل.

خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بدفع مبلغ 15,488,747 دينار كويتي لطرف ذي علاقة كدفع مقدمة لشراء عقار استثماري بالكويت بإجمالي مبلغ 18,000,000 دينار كويتي. وفقاً لشروط العقد، سيتم دفع المبلغ المتبقى عند نقل ملكية العقار باسم المجموعة ويعتبر العقد لاغياً في حال تأخر نقل الملكية عن موعد اقصاه 31 مارس 2017 ويلترم البائع برد الدفعة المقدمة بالإضافة إلى غرامة قدرها 500,000 دينار كويتي.

خلال شهر أبريل 2017 تم إلغاء العقد نظراً لتعذر الطرف المقابل في نقل سند ملكية العقار الاستثماري باسم المجموعة قبل تاريخ 31 مارس 2017 وفقاً لشروط العقد. وبفضل المجموعة قيمة الدفعة المقدمة والغرامة البالغة 500,000 دينار كويتي.

بلغت الأرصدة التجارية المدينة متاخرة السداد ولكنها غير منخفضة القيمة 766,244 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017 (2016: 702,552 دينار كويتي). فيما يلي تحليل تقادم هذه الأرصدة:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
527,605	<b>493,414</b>	المستحق من 3 - 6 شهور
174,947	<b>272,830</b>	المستحق من 6 - 12 شهراً
<b>702,552</b>	<b>766,244</b>	

من المتوقع استناداً إلى الخبرة السابقة أن يتم استرداد الأرصدة التجارية المدينة غير منخفضة القيمة بالكامل. لا تحفظ المجموعة بأي ضمان للأرصدة التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى.

بلغت قيمة الأرصدة التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى منخفضة القيمة والمحاسب لها مخصص بالكامل 3,854,417 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017 (2016: 3,828,873 دينار كويتي). فيما يلي الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها:

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

بيانات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

### 10. مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى (تتمة)

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
3,936,101 (117,861)	3,828,873	الرصيد كما في 1 يناير
10,633	25,544	عكس مخصص المحمل خلال السنة
<hr/> 3,828,873	<hr/> 3,854,417	الرصيد كما في 31 ديسمبر
<hr/>	<hr/>	

### 11. النقد والنقد المعادل

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
24,024	19,965	نقد في الصندوق
1,284,782	793,928	أرصدة لدى البنوك
2,172	-	نقد في محافظ استثمار
<hr/> 1,310,978	<hr/> 813,893	
<hr/>	<hr/>	

تمثل الأرصدة لدى البنوك حسابات الادخار لدى بنوك إسلامية والحسابات الجارية التي لا تحمل فائدة لدى بنوك تجارية ومؤسسات مالية داخل الكويت وخارجها.

### 12. رأس المال

يتكون رأس المال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً من 509,844,986 سهم بقيمة 100 فلس للسهم (2016: 509,844,986 سهم بقيمة 100 فلس للسهم).

### 13. أسهم خزينة

31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017	
4,619,962	4,619,962	عدد الأسهم (سهم)
0.91	0.91	النسبة إلى الأسهم المصدرة (%)
<hr/> 143,219	<hr/> 137,675	القيمة السوقية

يتم الاحتفاظ بجزء من الاحتياطيات والذي يتضمن صافي الأرباح والأرباح المرحلة بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة وسيعتبر غير قابل للتوزيع خلال فترة الاحتفاظ بالأسماء.

### 14. الاحتياطي القانوني

وفقاً لقانون الشركات وعقد تأسيس الشركة الأم ونظمها الأساسي، يتم تحويل ما لا يقل عن 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضررية دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي القانوني بناء على توصية مجلس إدارة الشركة الأم. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر إيقاف هذا التحويل عندما يتجاوز الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر. لا يجوز استخدام الاحتياطي إلا لإطفاء الخسائر أو تمكين سداد توزيعات أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تكون فيها الأرباح كافية لسداد تلك التوزيعات نظراً للعدم وجود احتياطيات قابلة للتوزيع. يتم استرداد أي مبالغ مستقطعة من الاحتياطي عندما تكون الأرباح كافية للسنوات التالية، ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر. لم يتم إجراء أي تحويلات إلى الاحتياطي القانوني نظراً لتکبد المجموعة خسائر لسنة.

### 15. الاحتياطي الاختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد تأسيس الشركة الأم ونظمها الأساسي، يجب تحويل 10% كحد أقصى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضررية دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه التحويلات السنوية بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناء على توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي. لم يتم إجراء أي تحويلات إلى الاحتياطي الاختياري نظراً لتکبد المجموعة خسائر لسنة.

**الشركة العربية العقارية ش.م.ب.ع. وشراكتها التابعة**

**بيانات حول البيانات المالية المجمعة**

**في 31 ديسمبر 2017**

**16. احتياطيات أخرى**

الإجمالي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	احتياطي المترافق في القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	الرصيد كما في 1 يناير 2017 التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع ربح حقيق من بيع موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 20) حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركة زميلة تعديل تحويل عملات أجنبية
<b>2,056,178</b>	<b>(269,958)</b>	<b>1,227,764</b>	<b>1,098,372</b>	
<b>910,097</b>	<b>-</b>	<b>910,097</b>	<b>-</b>	
<b>(577,500)</b>	<b>-</b>	<b>(577,500)</b>	<b>-</b>	
<b>(961,781)</b>	<b>(961,781)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>(80,555)</b>	<b>(80,555)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>1,346,439</b>	<b>(1,312,294)</b>	<b>1,560,361</b>	<b>1,098,372</b>	<b>الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017</b>
<b>3,593,955</b>	<b>(10,423)</b>	<b>2,506,006</b>	<b>1,098,372</b>	<b>الرصيد كما في 1 يناير 2016</b>
<b>(1,292,731)</b>	<b>-</b>	<b>(1,292,731)</b>	<b>-</b>	<b>التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع</b>
<b>14,889</b>	<b>-</b>	<b>14,889</b>	<b>-</b>	<b>خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع</b>
<b>(400)</b>	<b>-</b>	<b>(400)</b>	<b>-</b>	<b>محولة إلى بيان الدخل المجمع (إيضاح 9)</b>
<b>(384,682)</b>	<b>(384,682)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>ربح حقيق من بيع موجودات مالية متاحة للبيع</b>
<b>125,147</b>	<b>125,147</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(إيضاح 20) حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركة زميلة تعديل تحويل عملات أجنبية</b>
<b>2,056,178</b>	<b>(269,958)</b>	<b>1,227,764</b>	<b>1,098,372</b>	<b>الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016</b>

**17. قروض وتسهيلات بنكية**

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	<u>الجزء المتداول</u> قروض وتسهيلات بنكية
<b>24,771,084</b>	<b>29,169,658</b>	<u>الجزء غير المتداول</u> قروض وتسهيلات بنكية
<b>86,253,810</b>	<b>68,328,940</b>	
<b>111,024,894</b>	<b>97,498,598</b>	

تم الحصول على القروض والتسهيلات البنكية من بعض البنوك المحلية بمعدل فائدة سنوية يتراوح من 2.25% إلى 3% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. وتم الحصول على تسهيل بنكي من بنك إقليمي بمعدل ربح سنوي يبلغ 2.5% فوق معدل سعر الأبيور. إن هذه القروض ممنوحة مقابل رهن الموجودات التالية:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	عقارات وآلات ومعدات (إيضاح 4) عقارات قيد التطوير (إيضاح 5) عقارات استثمارية (إيضاح 6) موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 9)
<b>19,108,247</b>	<b>17,797,625</b>	
<b>688,011</b>	<b>1,480,799</b>	
<b>120,317,114</b>	<b>76,833,000</b>	
<b>5,598,756</b>	<b>6,229,988</b>	
<b>145,712,128</b>	<b>102,341,412</b>	

**17. قروض وتسهيلات بنكية (تتمة)**

خلال السنوات السابقة، استحقت اقساط قرض وتكليف التمويل ذات الصلة بمبلغ 14,981,497 دينار كويتي (2016: 14,447,627 دينار كويتي) ولم تسدد إلى بنك إقليمي في الولايات العربية المتحدة وجرى اتخاذ الإجراءات اللازمة لتسوية أو إعادة جدولة ذلك المبلغ. وقام البنك برفع دعوى قضائية ضد المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 صدر الحكم في الدعوى القضائية والذي بموجبه تم وضع فندق روتانا الشارقة (شركة تابعة غير مجمعة) قيد الحراسة القضائية وتم تعين البنك الدائن كحارس قضائي حتى تتم تسوية النزاع الحالي بين المجموعة والبنك (إيضاح 7).

لاحقاً لفترة التقرير، تعرّضت المجموعة في سداد القسط البالغة قيمته 12,000,000 دينار كويتي إلى بنك محلي حيث تقوم حالياً بإجراء مفاوضات من أجل تمديد تاريخ سداد القسط.

تم الحصول على القروض والتسهيلات البنكية بمبلغ 300,000 دينار كويتي (2016: 29,214,664 دينار كويتي) من مؤسسات مالية إسلامية محلية تمثل أطراف ذات علاقه (إيضاح 25).

**18. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى**

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
670,432	914,362	دائنون تجاريون
721,363	579,954	مستحق إلى أطراف ذات صلة (إيضاح 25)
993,969	993,969	توزيعات أرباح مستحقة
397,121	364,047	مصروفات مستحقة وإجازات
848,432	1,296,565	تأمينات مستردة
39,344	39,344	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
192,163	140,682	ضربيّة دعم العمالة الوطنية
104,038	104,038	زكاة مستحقة
1,323,656	1,073,528	مخصص مطالبات
323,239	378,927	أرصدة دائنة أخرى
<hr/> <b>5,613,757</b>	<hr/> <b>5,885,416</b>	

**19. صافي إيرادات (خسائر) من عقارات استثمارية**

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
2,851,786	3,938,938	إيرادات تأجير
(539,915)	(782,654)	مصروفات تشغيل
(3,960,087)	(708,887)	خسائر غير محققة من تقييم عقارات استثمارية
<hr/> <b>(1,648,216)</b>	<hr/> <b>2,447,397</b>	

**20. صافي الإيرادات من موجودات مالية متاحة للبيع**

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
400	577,500	ربح محقق من بيع موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 16)
276,249	282,784	إيرادات توزيعات أرباح
(14,889)	-	خسارة الخفاض في قيمة موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 16)
<hr/> <b>261,760</b>	<hr/> <b>860,284</b>	

# الشركة العربية العقارية ش.م.ب.ع. وشركاتها التابعة

بيانات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

## 21. تكاليف موظفين

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
288,293	275,492	رواتب وأجور وحوافز
60,328	85,335	مكافأة نهاية الخدمة وإجازات
46,026	64,541	أخرى
<b>394,647</b>	<b>425,368</b>	

## 22. مصروفات أخرى

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
617,397	496,449	أتعاب مهنية واستشارات
2,360	4,977	مصروفات قانونية
364,991	295,246	مياه وكهرباء
40,800	40,800	إيجار
21,984	12,371	تأمين
98,347	156,755	صيانة
41,484	42,645	اشتراكات
20,000	1,215	ترعات
178,032	172,941	أخرى
<b>1,385,395</b>	<b>1,223,399</b>	

## 23. خسارة السهم الأساسية والمخففة

تحسب خسارة السهم الأساسية عن طريق قسمة خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). تحسب خسارة السهم المخففة 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 المخففة إلى أسهم عادية. لم يكن لدى الشركة الأم أي أسهم مخففة كما في 31 ديسمبر 2017.

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

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
(6,804,431)	(3,241,560)	خسارة السنة
505,225,024	505,225,024	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
<b>(13.47)</b>	<b>(6.42)</b>	خسارة السهم الخاص بمساهمي الشركة الأم

حيث إنه ليس هناك أدوات مخففة قائمة، فإن خسارة السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

24. 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 وإدارتها.
  - قطاع الاستثمار: يتمثل في كافة الأنشطة المتعلقة بالاستثمار في أسهم ورؤوس أموال الشركات.
- يوضح الجدول التالي معلومات عن صافي الإيرادات والتكاليف (الخسائر) الأرباح الموجودات والمطلوبات لكل قطاع:

	المجموع بنود غير موزعة دينار كويتي	قطاع الاستثمار دينار كويتي	قطاع الفنادق دينار كويتي	القطاع العقاري دينار كويتي	31 ديسمبر 2017
5,564,306	(372,672)	883,520	1,823,206	3,230,252	الإيرادات
(3,254,418)	(877,099)	-	(1,594,464)	(782,855)	التكاليف
(5,551,448)	(5,551,448)	-			أعباء تمويل
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
(3,241,560)	(6,801,219)	883,520	228,742	2,447,397	الأرباح (الخسائر)
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
161,646,276	7,789,484	12,065,264	20,648,407	121,143,121	الموجودات
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
103,814,349	99,934,622	1,449,595	1,164,642	1,265,490	المطلوبات
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

\* تتضمن ايرادات القطاع العقاري خسائر تقدير العقارات الاستثمارية بمبلغ 708,887 دينار كويتي (2016: 3,960,087 دينار كويتي).

	المجموع بنود غير موزعة دينار كويتي	قطاع الاستثمار دينار كويتي	قطاع الفنادق دينار كويتي	القطاع العقاري دينار كويتي	31 ديسمبر 2016
998,443	51,137	287,380	1,768,228	(1,108,302)	الإيرادات
(3,251,676)	(1,137,319)	-	(1,574,443)	(539,914)	التكاليف
(4,551,198)	(4,551,198)	-	-	-	أعباء تمويل
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
(6,804,431)	(5,637,380)	287,380	193,785	(1,648,216)	(الخسائر) الأرباح
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
178,945,097	8,299,453	12,382,508	21,496,466	136,766,670	الموجودات
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
117,161,871	86,493,461	1,026,039	1,155,749	28,486,622	المطلوبات
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

فيما يلي التوزيع الجغرافي للإيرادات والموجودات:

2016	2017	
الموجودات دينار كويتي	الإيرادات دينار كويتي	الموجودات الإيرادات دولة الكويت دوله الامارات العربية المتحدة جمهورية مصر العربية
103,480,555	(86,973)	106,420,098
70,264,700	1,059,797	51,213,539
5,199,842	25,619	4,012,639
<hr/>	<hr/>	<hr/>
178,945,097	998,443	161,646,276
<hr/>	<hr/>	<hr/>
		5,564,306

25. 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 ملحوظ عليها) والتي تعاقدت عليها المجموعة ضمن سياق أعمالها الطبيعي. يتم الموافقة على سياسات تسويق وشروط سداد هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة ومجلس الإدارة.

فيما يلي بيان بهذه المعاملات والأرصدة:

	شركات خاضعة للسيطرة المشتركة	أطراف أخرى ذات علاقة	دinar كويتي	المعاملات
2017	دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	
274,449	274,449	-		أيرادات توزيعات ارباح
40,800	-	40,800		مصاروفات إيجار
952,465	952,465	-		فوائد قروض وتسهيلات
45,305	45,305	-		أتعاب تسويق
141,614	141,614	-		أتعاب إدارة
22,653	22,653	-		رسوم حجز
8,609	8,609	-		رسوم هولديكس
17,747	17,747	-		مصاروفات عمولات
91,019	91,019	-		أتعاب إدارة موجودات
2016	شركات خاضعة للسيطرة المشتركة	أطراف أخرى ذات علاقة	دinar كويتي	المعاملات
	دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	
247,004	247,004	-		أيرادات توزيعات ارباح
40,800	-	40,800		مصاروفات إيجار
1,377,530	1,377,530	-		فوائد قروض وتسهيلات
42,998	42,998	-		أتعاب تسويق
138,280	138,280	-		أتعاب إدارة
21,462	21,462	-		رسوم حجز
8,603	8,603	-		رسوم هولديكس
201,580	201,580	-		مصاروفات عمولات
54,514	54,514	-		أتعاب إدارة موجودات

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

	شركات خاضعة للسيطرة المشتركة	الشركة الأم	الأرصدة
2017	دinar كويتي	دinar كويتي	
311,085	1,732	-	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 10)
579,954	58,351	521,603	المستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 18)
7,762,756	7,762,756	-	موجودات مالية متاحة للبيع
300,000	300,000	-	قروض وتسهيلات (إيضاح 17)

## معاملات مع أطراف ذات علاقة (تمة) 25

	شركات خاضعة للسيطرة المشتركة ذات علاقة دinar كويتي	أطراف أخرى دinar كويتي	الشركة الأم الكبرى دinar كويتي	الأرصدة
2016	66,240	6,982	7,456	51,802 المستحق من أطراف ذات علاقه (ايضاح 10)
	721,363	43,243	676,160	المستحق إلى أطراف ذات علاقه (ايضاح 18)
15,488,747	-	15,488,747	-	دفعه مقدماً لشراء عقار استثماري (ايضاح 10)
7,182,254	7,182,254	-	-	موجودات مالية متاحة للبيع
29,214,664	29,214,664	-	-	قروض وتسهيلات (ايضاح 17)

مكافأة موظفي الإدارة العليا  
كانت مكافأة أعضاء الإدارة العليا خلال السنة كما يلي:

2016 دinar كويتي	2017 دinar كويتي	رواتب ومكافآت مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
236,000 13,846	236,000 13,846	

## 26. مطلوبات محتملة والتزامات رأسمالية

مطلوبات محتملة	
2016 دinar كويتي	2017 دinar كويتي

خطاب ضمان

## 27. إدارة المخاطر

تمكن المخاطر ضمن أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تدار 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.

تعرض 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. وتنتمي مراقبتها من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي للمجموعة. ويتولى مجلس الإدارة بصورة جوهرية مسؤولية وضع منهج إدارة المخاطر الشامل واعتماد استراتيجيات ومبادئ المخاطر.

## 27.1 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 للجذارة 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 ينبع عن عجز الطرف المقابل بحيث يعادل الحد الأقصى للتعرض للمخاطر القيمة المدرجة بالدفاتر لهذه الأدوات.

## الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

ينشاً 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 المدرجة بالدفاتر 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

27 إدارة المخاطر (تنمية)

27.1 مخاطر الائتمان (تنمية)

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان (تنمية)

المدرجة بالدفاتر كما هو مبين في بيان المركز المالي المجمع:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
1,286,954	793,928	النقد والنقد المعادل (باستثناء النقد في الصندوق)
23,946,074	8,928,124	دينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
<b>25,233,028</b>	<b>9,722,052</b>	

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصفتها احتياجاتها التمويلية. قد تترتب مخاطر السيولة من التقلبات في السوق أو لدنى درجة الائتمان مما قد يتسبب في نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. وللوقاية من هذه المخاطر، تقوم الإدارة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الأسهم معأخذ 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 المخصومة على المجموعة كما في 31 ديسمبر استنادا إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة:

الإجمالي دينار كويتي	من سنتين إلى خمس سنوات دينار كويتي	من سنة إلى سنتين دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	2017 قرصون وتسهيلات بنكية دائنون ومصروفات مستحقة
122,858,359	75,686,250	12,705,000	3,315,000	31,152,109
<b>4,588,851</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,588,851</b>
<b>127,447,210</b>	<b>75,686,250</b>	<b>12,705,000</b>	<b>3,315,000</b>	<b>35,740,960</b>
				الإجمالي

  

2016 قرصون وتسهيلات بنكية دائنون ومصروفات مستحقة	الإجمالي دينار كويتي
124,192,200	19,562,000
4,765,325	-
<b>128,957,525</b>	<b>19,562,000</b>

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

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

27.3.1 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 بكلفة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على تناقص السنة قبل الضرائب دينار كويتي	الزيادة/النقص في النقطة الأساسية	2017
974,986	±100	2017
1,110,249	±100	2016

#### 27.3 مخاطر السوق (تنمية)

##### 27.3.2 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 الموضوعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم والتقييم المستمر لل阿拉يز 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 الإنكشافات للعملات الأجنبية المرتبطة ببعض الموجودات والمطلوبات بالعملة نفسها أو بعملة مرتبطة.

لدى المجموعة الإنكشافات الجوهرية التالية المدرجة بعملات أجنبية كما في 31 ديسمبر :

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
14,447,626	14,981,497	درهم إماراتي
1,867,127	928,582	جنيه مصرى
3,331,363	3,083,452	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.

العملة	2016			2017		
	التأثير على حقوق الملكية	التأثير على صرف العملات	التغيير في سعر العملة	التأثير على حقوق الملكية	التأثير على صرف العملات	التغيير في سعر العملة
دينار كويتي	دينار كويتي	٪	دينار كويتي	دينار كويتي	٪	دينار كويتي
-	722,381	5%	-	749,075	5%	درهم إماراتي
93,356	-	5%	46,429	-	5%	جنيه مصرى
166,568	-	5%	154,173	-	5%	دولار أمريكي

#### 27.4 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 الإنكشاف لمخاطر أسعار الأسهم المسورة 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:

مؤشرات السوق	31 ديسمبر 2017			31 ديسمبر 2016		
ال الكويت أخرى	المتغير في سعر الأوراق المالية الأخرى	التأثير على الخسائر	التغيير في سعر الأوراق المالية الأخرى	المتغير في سعر الأوراق المالية الأخرى	التأثير على الخسائر	التغيير في سعر الأوراق المالية الأخرى
	٪	دينار كويتي	٪	دينار كويتي	دينار كويتي	٪
289,113	±5	355,694	±5	166,568	154,173	±5

## 28. 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 السنين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2017 و 31 ديسمبر 2016.

يكون رأس المال من بنود رأس المال وعلاوة اصدار الاسهم وأسهم الخزينة والاحتياطي القانوني والاحتياطي الاختياري والاحتياطي الآخر والخسائر المتراكمة ويقدر ذلك بمبلغ 57,831,927 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017 (2016: 61,783,226 دينار كويتي).

ترافق 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 ناقصاً النقد والنقد المعادل. تتضمن إجمالي حقوق الملكية بنود رأس المال وعلاوة اصدار الاسهم وأسهم الخزينة والاحتياطي القانوني والاحتياطي الاختياري والاحتياطيات الأخرى والخسائر المتراكمة.

إن معدل الاقتراض كما في 31 ديسمبر:

	31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
111,024,894	97,498,598		القروض والتسهيلات البنكية (إيضاح 17)
5,613,757	5,885,416		دائنون تجاريين وارصدة دائنة أخرى (إيضاح 18)
(1,310,978)	(813,893)		ناقصاً: النقد والنقد المعادل (إيضاح 11)
115,327,673	102,570,121		صافي الدين
61,783,226	57,831,927		إجمالي حقوق الملكية
177,110,899	160,402,048		إجمالي حقوق الملكية وصافي الدين
%65	%64		معدل الاقتراض %

## 29. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وفقاً لما ورد في الإيضاح رقم 3.5.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية باستثناء الموجودات المالية المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة (إيضاح 9) لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها المدرجة بالدفاتر، بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية السائلة أو ذات فترات الاستحقاق قصيرة الأجل (أقل من 12 شهر) فمن المفترض أن قيمتها المدرجة بالدفاتر 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 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 تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

29. **القيمة العادلة للأدوات المالية (تنمية)**

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

المجموع	المستوى 1
دينار كويتي	دينار كويتي
9,446,211	9,446,211
<hr/>	<hr/>
<b>9,446,211</b>	<b>9,446,211</b>
<hr/>	<hr/>

المجموع	المستوى 1
دينار كويتي	دينار كويتي
9,113,614	9,113,614
<hr/>	<hr/>
<b>9,113,614</b>	<b>9,113,614</b>
<hr/>	<hr/>

31 ديسمبر 2017

موجودات مالية متاحة للبيع:  
أوراق مالية مسيرة

31 ديسمبر 2016

موجودات مالية متاحة للبيع:  
أوراق مالية مسيرة

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، لم يتم اجراء تحويلات بين المستويين 1 و 2 من الجدول الهرمي لقيمة العادلة، كما لم يتم اجراء أي تحويلات من او الى المستوى 3 من الجدول الهرمي لقيمة العادلة.