

العربية

الشركة العربية العقارية
Arabian Real Estate Company

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة

وشركاتها التابعة

المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة

30 سبتمبر 2016

ديلويت وتوش الوزان وشركاه

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

هاتف: 2243 8060 - 965 2240 8844 +
فاكس: 2245 2080 - 965 2240 8855 +
www.deloitte.com

العيان والعصيمي وشركاهم إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بينك الطابق ١٨ - ٢١
شارع أحمد الجابر

هاتف: 2245 2880 / 2295 5000
فاكس: 2245 6419
البريد الإلكتروني: kuwait@kw.ey.com
الويب: www.ey.com/me

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

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق للشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2016 وبياني الدخل والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل المدققين المستقلين للشركة" المتعلق بمهام المراجعة.

تشتمل مراجعة المعلومات المالية المرحلية على توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق، وبالتالي فإننا لا نبدي رأياً يتعلّق بالتدقيق.

أساس النتيجة المتحفظة

وفقاً للتفاصيل الواردة في الإيضاح رقم (7) حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة، تتضمن الارصدة المدينة التجارية والمدينين الآخرين مبلغ 7,039,955 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 7,039,955 دينار كويتي)، و 30 سبتمبر 2015: 10,057,080 دينار كويتي) ويمثل صافي القيمة الدفترية لمطالبة التعويض المستحقة للمجموعة في السنوات السابقة. لم يتم تحصيل هذا المبلغ حتى تاريخه في ضوء المفاوضات الجارية لزيادة مبلغ التعويض. ولم تتمكن من استكمال مراجعة مبلغ مطالبة التعويض. وفي حالة توافر المعلومات اللازمة لغرض مراجعة هذا الرصيد، لكان في الإمكان أن تتضح لنا بعض الأمور التي تشير إلى ضرورة إدخال تعديلات على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

النتيجة المتحفظة

باستثناء الآثار المترتبة على التعديلات للمعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة والتي قد تتبين لنا في حالة تغير الأمور الموضحة في فقرة "أساس النتيجة المتحفظة"؛ واستناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية".

التأكيد على أمر

دون التحفظ في نتيجتنا، نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (16) حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتبادلة بمبلغ 19,619,082 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2016 (31 ديسمبر 2015: 17,895,495 دينار كويتي، و 30 سبتمبر 2015: 12,464,504 دينار كويتي). تشير هذه الأمور إلى عدم التأكد المادي الذي قد يثير شكوكاً حول قدرة المجموعة على استئناف عملها على أساس مبدأ الاستمرارية.

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

أمور أخرى

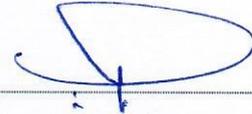
تم تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 من قبل مدقق آخر مع ديلويت وتوش (الوزان وشركاه)، الذي عبر عن رأي تدقيق متحفظ بشأن هذه البيانات المالية المجمعة في 16 فبراير 2016.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. وأنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2016 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي؛ باستثناء أن الشركة الأم لديها استثماراً مباشراً في أسهم بعض الشركات التي تختلف أغراضها عن أغراض الشركة الأم (ايضاح 6).



طلال يوسف المزيني
سجل مراقبي الحسابات رقم 209 فئة أ
ديلويت وتوش - الوزان وشركاه



وليد عبد الله العصيمي
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ
من العيان والعصيمي وشركاهم
عضو في إرنست ويونغ

3 نوفمبر 2016
الكويت

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 سبتمبر 2016

30 سبتمبر 2015 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2015 دينار كويتي	30 سبتمبر 2016 دينار كويتي	ايضاحات	الموجودات
21,391,445	21,062,116	19,906,790		موجودات غير متداولة
379,786	379,786	468,266		عقار والآت ومعدات
113,312,519	123,539,500	123,347,336	4	عقارات قيد التطوير
308,194	308,194	308,194	5	عقارات استثمارية
2,285,577	2,285,577	1,867,127		صافي موجودات فندق غير مجمعة
11,582,463	11,482,034	9,659,438	6	استثمار في شركة زميلة
				موجودات مالية متاحة للبيع
<u>149,259,984</u>	<u>159,057,207</u>	<u>155,557,151</u>		
707	41,957	110,916		موجودات متداولة
10,996,582	8,071,937	8,565,343	7	موجودات اخرى
636,348	454,718	762,826		مدنيون تجاريون وارصدة مدينة اخرى
<u>11,633,637</u>	<u>8,568,612</u>	<u>9,439,085</u>		النقد والتفد المعادل
<u>160,893,621</u>	<u>167,625,819</u>	<u>164,996,236</u>		مجموع الموجودات
50,984,499	50,984,499	50,984,499		حقوق الملكية والمطلوبات
5,614,733	5,614,733	5,614,733		حقوق الملكية
(714,784)	(714,784)	(714,784)	8	راس المال
4,372,441	4,569,660	4,569,660		علاوة اصدار اسهم
4,372,441	4,569,660	4,569,660		اسهم خزينة
3,263,558	3,593,955	1,397,765	9	احتياطي قانوني
(2,117,350)	1,507,711	(1,043,226)		احتياطي اختياري
				احتياطيات اخرى
65,775,538	70,125,434	65,378,307		(خسائر متركمة) ارباح محتفظ بها
				اجمالي حقوق الملكية
480,027	498,562	518,255		مطلوبات غير متداولة
70,539,915	70,537,716	70,041,507	10	مزاي التفاعد
71,019,942	71,036,278	70,559,762		قروض وتسهيلات بنكية
6,925,736	8,331,057	5,642,579		مطلوبات متداولة
17,172,405	18,133,050	23,415,588	10	دائون تجاريون وارصدة دائنة اخرى
24,098,141	26,464,107	29,058,167		قروض وتسهيلات بنكية
95,118,083	97,500,385	99,617,929		اجمالي المطلوبات
<u>160,893,621</u>	<u>167,625,819</u>	<u>164,996,236</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



د. أنور علي النقي
نائب رئيس مجلس الإدارة



د. عماد جواد بو خمسين
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2016

فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		ايضاحات	
2015	2016	2015	2016		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
707,048	1,345,555	315,548	607,054	11	الإيرادات
1,465,241	1,301,704	281,450	257,656		صافي الدخل من عقارات استثمارية
-	25,620	-	-		صافي دخل الفندق
266,531	261,760	-	-	12	حصة في نتائج شركة زميلة
414,352	487,996	112,223	118,313		صافي الدخل من موجودات مالية متاحة للبيع
					إيرادات أخرى
<u>2,853,172</u>	<u>3,422,635</u>	<u>709,221</u>	<u>983,023</u>		
(727,743)	202,037	(210,381)	28,965		المصروفات
288,891	255,517	90,643	62,716		فروق تحويل عملات اجنبية
1,234,119	1,155,074	412,382	385,009		تكاليف موظفين
1,288,549	1,029,358	341,931	578,862		استهلاك
3,030,835	3,331,586	1,043,903	1,181,144		مصروفات أخرى
					تكاليف تمويل
<u>5,114,651</u>	<u>5,973,572</u>	<u>1,678,478</u>	<u>2,236,696</u>		
<u>(2,261,479)</u>	<u>(2,550,937)</u>	<u>(969,257)</u>	<u>(1,253,673)</u>		صافي الخسارة للفترة
(4.48)	(5.05)	(1.92)	(2.48)	13	خسارة السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2016

فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2015	2016	2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(2,261,479)	(2,550,937)	(969,257)	(1,253,673)	خسارة الفترة
				بنود سيتم أو قد يتم إعادة تصنيفها الى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
(116,715)	(1,812,398)	(561,785)	298,273	ارباح (خسائر) غير محققة من موجودات مالية متاحة للبيع المحول لبيان الدخل المرحلي المكثف المجمع نتيجة بيع موجودات مالية متاحة للبيع
-	197	-	-	انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
-	14,889	-	-	المحول لبيان الدخل المرحلي المكثف المجمع نتيجة بيع شركة زميلة
(1,321,786)	-	-	-	احتياطي تحويل عملات اجنبية
261,247	(398,878)	(204,452)	(11,875)	اجمالي ايرادات (خسائر) شاملة أخرى
(1,177,254)	(2,196,190)	(766,237)	286,398	اجمالي الخسائر الشاملة الأخرى للفترة
(3,438,733)	(4,747,127)	(1,735,494)	(967,275)	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجموع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2016

	علاوة		رأس المال		اصدار اسهم		اسهم خزينة		احتياطي قانوني		احتياطي اختياري		احتياطيات اخرى		خسائر متراكمة		المجموع	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي								
الرصيد كما في 1 يناير 2016	50,984,499	5,614,733	(714,784)	4,569,660	4,372,441	4,440,812	144,129	69,214,271	3,593,955	4,569,660	4,569,660	4,372,441	4,372,441	3,263,558	4,372,441	4,372,441	2,117,350	65,775,538
صافي الخسائر للفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,261,479)	(2,550,937)
خسائر شاملة اخرى	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,196,190)
اجمالي الخسائر الشاملة للفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,747,127)
الرصيد كما في 30 سبتمبر 2016	50,984,499	5,614,733	(714,784)	4,569,660	4,372,441	4,440,812	144,129	69,214,271	1,397,765	4,569,660	4,569,660	4,372,441	4,372,441	3,263,558	4,372,441	4,372,441	(2,117,350)	65,378,307
الرصيد كما في 1 يناير 2015	50,984,499	5,614,733	(714,784)	4,372,441	4,372,441	4,440,812	144,129	69,214,271	1,397,765	4,372,441	4,372,441	4,372,441	4,372,441	3,263,558	4,372,441	4,372,441	(2,117,350)	65,775,538
صافي الخسائر للفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
خسائر شاملة اخرى	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
اجمالي الخسائر الشاملة للفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في 30 سبتمبر 2015	50,984,499	5,614,733	(714,784)	4,372,441	4,372,441	4,440,812	144,129	69,214,271	1,397,765	4,372,441	4,372,441	4,372,441	4,372,441	3,263,558	4,372,441	4,372,441	(2,117,350)	65,775,538

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2016

فترة التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2016		
2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	ايضاحات
(2,261,479)	(2,550,937)	أنشطة التشغيل خسارة الفترة
		تعديلات غير نقدية لمطابقة خسارة الفترة بصافي التدفقات:
1,234,119	1,155,074	استهلاك
-	14,889	انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
168,820	-	خسائر من بيع عقارات استثمارية
-	(25,620)	حصة في نتائج شركة زميلة
-	(400)	ربح بيع موجودات مالية متاحة للبيع
83,150	83,304	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(266,531)	(276,249)	ايرادات توزيعات ارباح
3,030,835	3,331,586	تكاليف تمويل
1,988,914	1,731,647	
-	(68,959)	التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(401)	(493,406)	موجودات أخرى
(2,025,774)	(2,688,478)	مديون تجاريون وارصدة مدينة أخرى
		دائون تجاريون وارصدة دائنة أخرى
(37,261)	(1,519,196)	التدفقات النقدية المستخدمة في العمليات
(21,572)	(63,611)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(58,833)	(1,582,807)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(109,763)	(149)	شراء عقار وآلات ومعدات
(659)	(88,480)	شراء عقارات قيد التطوير
(1,351,319)	121,618	شراء عقارات استثمارية
(349,171)	-	صافي النقد المستخدم في شركات تابعة غير مجمعة
-	10,797	المحصل من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
336,024	-	المحصل من بيع عقارات استثمارية
16,208,918	-	المحصل من بيع استثمارات في شركة زميلة
266,531	276,249	توزيعات ارباح نقدية مستلمة
-	59,388	توزيعات ارباح مستلمة من شركة زميلة
15,000,561	379,423	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
(11,548,160)	5,103,790	قروض وتسهيلات بنكية
(3,689,155)	(3,552,471)	تكاليف تمويل مدفوعة
(15,237,315)	1,551,319	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(295,587)	347,935	صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
-	(39,827)	تعديلات تحويل عملات اجنبية
931,935	454,718	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
636,348	762,826	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في 30 سبتمبر 2016

1- معلومات حول الشركة

تأسست الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. " الشركة الأم" في دولة الكويت بتاريخ 21 سبتمبر 1976 وهي مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. ويقع المركز الرئيسي للشركة الأم في الشرق - شارع أحمد الجابر - مركز عماد التجاري - دولة الكويت. يتمثل نشاط الشركة الأم الرئيسي في:

ممارسة مختلف الأعمال التجارية العقارية من شراء وبيع الاستثمارات في الأراضي والعقارات وإدارة العقارات للغير والقيام بأنشطة المقاولات والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالإنشاءات او المطلوبة لها، وإقامة الأسواق التجارية والمرافق السياحية والرياضية والترفيهية وإقامة وتملك الفنادق وإدارتها بما تحويها من أنشطة سياحية، وإدارة المحافظ العقارية لحسابها فقط والاستثمار في اسهم ومشروعات للشركات ذات الأغراض المماثلة لأغراض 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.

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المعلومات المالية للشركة الان وشركاتها التابعة والفنادق المملوكة لها (يشار إليها معا بـ "المجموعة") كما يلي:

نسبة الملكية %	نسبة الملكية %	نسبة الملكية %	النشاط	النشاط	بلد التأسيس	
30 سبتمبر 2015	31 ديسمبر 2015	30 سبتمبر 2016	الكيان القانوني	النشاط	بلد التأسيس	
100	100	100	فندق	خدمات	الكويت	فندق هوليداي إن
					الإمارات	فندق روتانا الشارقة
100	100	100	فندق	خدمات	العربية المتحدة	(إيضاح 5)
			شركة محدودة		الإمارات	أيه آر أي سي بروبرتي
100	100	100	المسئولية	عقارية	العربية المتحدة	كومباني ليمتد

تم إصدار قانون الشركات الجديد رقم 1 لسنة 2016 في 24 يناير 2016، وتم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 1 فبراير 2016 والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012، والتعديلات اللاحقة له. وفقاً للمادة رقم (5)، سوف يتم تفعيل القانون الجديد بأثر رجعي اعتباراً من 26 نوفمبر 2012، وسوف يستمر العمل باللائحة التنفيذية لقانون رقم 25 لسنة 2012 إلى أن يتم إصدار لائحة تنفيذية جديدة.

تم التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2016 من قبل مجلس ادارة الشركة الام في 3 نوفمبر 2016.

2- السياسات المحاسبية الجوهرية

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34: "التقارير المالية المرحلية".

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة لعرض بيانات مالية وافية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

ترى الإدارة أنه تم إدراج كافة التعديلات اللازمة (بما في ذلك الاستحقاقات المتكررة) في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة والتي تعتبر ضرورية للعرض العادل. إن نتائج التشغيل للفترة المرحلية المنتهية في 30 سبتمبر 2016 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016. لمزيد من المعلومات، ينبغي الاطلاع على البيانات المالية المجمعة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015.

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتسق مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 باستثناء تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية والتي تنطبق على المجموعة، كما يلي:

2- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 19 "خطط المزايا المحددة: مساهمات الموظفين"
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 11 "المحاسبة عن حيازة حصص في عمليات مشتركة"
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16، ومعيار المحاسبة الدولي 38 "عرض الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء"
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16، ومعيار المحاسبة الدولي 41 "الزراعة: المزروعات المنتجة"

إن تطبيق هذه التعديلات لم يكن له أي تأثير جوهري أو مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي معايير مجلس معايير المحاسبة الدولية ذات الصلة بالمجموعة والتي تم إصدارها ولكنها ليست إلزامية بعد. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها، متى كان ذلك مناسباً.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الصيغة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية في يوليو 2014 ويسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات التحقق والقياس للموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع الموجودات غير المالية. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس. إن تطبيق هذا المعيار سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة ولكن ليس من المتوقع أن يكون له تأثير جوهري على تصنيف وقياس المطلوبات المالية. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير هذا المعيار على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة، عند التطبيق.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: الإيرادات الناتجة من عقود مع عملاء

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بتاريخ 28 مايو 2014 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017. ومن تاريخ السريان سوف 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 13 والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 18 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 31.

يستبعد هذا المعيار الجديد أشكال عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يقدم إطار عمل أكثر قوة لمعالجة قضايا الإيرادات وتحسين درجة المقارنة لممارسات تحقق الإيرادات بين الشركات والقطاعات ونطاقات الاختصاص والأسواق الرأسمالية. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة عند التطبيق، ولا تتوقع أن ينتج أي تأثير جوهري من تطبيق هذا المعيار.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16- عقود التأجير

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (المعيار الدولي للتقارير المالية 16 أو المعيار الجديد) والذي يلزم المستأجرين بتسجيل الموجودات والمطلوبات الخاصة بغالبية عقود التأجير. بالنسبة للمؤجرين، يوجد تغيير بسيط في طريقة المحاسبة الحالية في معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير. يقوم المستأجرين الذين لديهم عقود تأجير تمويلي حالية والمؤجرين بترحيل الأرصدة القائمة في تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الجديد باستثناء المؤجرين الوسطاء في عقد التأجير من الباطن. يسري المعيار الجديد للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. ويتم السماح بالتطبيق المبكر، على أن يكون قد تم تطبيق أو يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات من العقود مع العملاء في نفس تاريخ تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 16 وتعزم تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب.

3- تقدير القيمة العادلة

يتم تقدير القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية كما يلي:

- المستوى الأول: الأسعار المعلنة في أسواق نشطة للأدوات المالية
- المستوى الثاني: الأسعار المعلنة في سوق نشط للأدوات المماثلة. الأسعار المعلنة لموجودات أو التزامات مماثلة في سوق غير نشط أو باستخدام مدخلات يمكن ملاحظتها بخلاف الأسعار المعلنة للأدوات المالية.
- المستوى الثالث: طرق التقييم التي تستخدم المدخلات التي لا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في 30 سبتمبر 2016

3- تقدير القيمة العادلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي تحليل الادوات المالية المدرجة بالقيمة العادلة وفقاً للمستويات السابقة:

علاقة	القيمة العادلة في			تاريخ التقييم	30 سبتمبر 2015	31 ديسمبر 2015	30 سبتمبر 2016	موجودات مالية متاحة للبيع
	المدخلات غير الملحوظة	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	آليات التقييم والمدخلات الرئيسية					
لا ينطبق	لا ينطبق	أحدث سعر عرض	المستوى الاول	30 سبتمبر	9,807,025	10,082,031	8,259,435	

إن القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

4- عقارات استثمارية

(مدققة)			عقارات داخل الكويت	عقارات خارج الكويت
30 سبتمبر 2015 دينار كويتي	31 ديسمبر 2015 دينار كويتي	30 سبتمبر 2016 دينار كويتي		
69,831,320	78,950,000	79,071,618		
43,481,199	44,589,500	44,275,718		
<u>113,312,519</u>	<u>123,539,500</u>	<u>123,347,336</u>		

تم رهن بعض الاستثمارات العقارية مقابل قروض وتسهيلات بنكية ممنوحة للمجموعة (إيضاح 10).

5- صافي موجودات فندق غير مجمع

خلال العام المنتهي 31 ديسمبر 2015، فقدت المجموعة السيطرة على فندق روتانا الشارقة (فندق مملوك للمجموعة بنسبة 100%) وذلك لوضعة تحت الحراسة القضائية (إيضاح 10). بناء على ذلك توقفت المجموعة عن تجميع البيانات المالية للفندق. كما بلغت صافي قيمة الأرض والمباني والمعدات الخاصة بفندق روتانا الشارقة مبلغ 1,179,713 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2016 والمدرجة ضمن بند عقار وآلات ومعدات في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما في ذلك التاريخ (31 ديسمبر 2015: 1,484,079 دينار كويتي).

6- موجودات مالية متاحة للبيع

- تم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع وفقاً لأسس التقييم المبينة في إيضاح (3).
- تتضمن الموجودات المالية المتاحة للبيع كما في 30 سبتمبر 2016 استثمارات بمبلغ 1,400,003 دينار كويتي لم تتمكن المجموعة من تحديد قيمتها العادلة بصورة موثوق منها، حيث إنه لا يوجد سوق نشط لها أو معاملات حديثة توفر دليلاً على القيمة العادلة الحالية لتلك الاستثمارات. وبالتالي فقد تم إدراج هذه الاستثمارات بالتكلفة ناقص خسائر الانخفاض في القيمة (31 ديسمبر 2015: 1,400,003 دينار كويتي، و 30 سبتمبر 2015: 1,775,438 دينار كويتي).
- إن بعض الموجودات المالية المتاحة للبيع غير منصوص عليها ضمن أغراض الشركة الأم.
- إن بعض الموجودات المالية المتاحة للبيع مرهونة مقابل قروض وتسهيلات بنكية ممنوحة للمجموعة (إيضاح 10).

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في 30 سبتمبر 2016

-7- مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

(مدققة)			
30 سبتمبر 2015	31 ديسمبر 2015	30 سبتمبر 2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
10,057,080	10,057,080	10,057,080	مدينو تعويضات
-	(3,017,125)	(3,017,125)	مخصصات لغرض انخفاض القيمة
10,057,080	7,039,955	7,039,955	
773,695	762,153	893,750	مدينون
744,405	744,405	626,544	المدفوع لشراء استثمارات
-	124,844	124,306	مصرفات مدفوعة مقدما
81,004	140,085	149,320	مدفوعات مقدما لمقاولين
-	27,148	26,895	مدينو موظفين
4,000	3,790	222,794	المستحق من اطراف ذات علاقة (ايضاح 15)
287,626	148,533	282,894	أخرى
11,947,810	8,990,913	9,366,458	
(951,228)	(918,976)	(801,115)	انخفاض القيمة
10,996,582	8,071,937	8,565,343	

يتمثل بند مدينو تعويضات في قيمة التعويض المستحق للمجموعة عن قيمة أرض بإمارة عجمان بدولة الإمارات العربية المتحدة والتي تم نزع ملكيتها للمنفعة العامة خلال عام 1996. وقد بلغ إجمالي التعويض المستحق للشركة الام من واقع الكتاب الوارد من المجلس البلدي بإمارة عجمان مبلغ 220 مليون درهم إماراتي (عيني أو نقدي). في ضوء الكتاب الوارد من المستشار القانوني للمجموعة، سجلت المجموعة مبلغ 10,057,080 دينار كويتي (ما يعادل 132 مليون درهم أمارتي) وذلك بعد خصم مبلغ 88 مليون درهم إماراتي لتغطية التكاليف والمصرفات اللازمة لإنهاء إجراءات المطالبة والتحصيل. خلال 2015 قامت المجموعة بتسجيل مخصص انخفاض في القيمة بمبلغ 3,017,125 دينار كويتي بناء على تقديرات الإدارة في المبالغ القابلة للتحويل.

خلال الفترة، تمكنت المجموعة تحصيل بعض المبالغ المدفوعة لشراء استثمارات والتي تم احتساب مخصص كامل لها خلال السنوات السابقة بمبلغ 117,861 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2016. كما سجلت المجموعة المبلغ المعادل لعكس مخصص انخفاض القيمة ضمن الإيرادات الأخرى للفترة المنتهية في ذلك التاريخ.

-8- أسهم خزينة

(مدققة)			
30 سبتمبر 2015	31 ديسمبر 2015	30 سبتمبر 2016	
4,619,962	4,619,962	4,619,962	عدد الاسهم (سهم)
0.91	0.91	0.91	النسبة من الاسهم المصدرة (%)
143,219	133,979	143,219	القيمة السوقية (دينار كويتي)

تلتزم الشركة الام بالاحتفاظ بالاحتياطات والارباح المحفوظ بها مقابل تكاليف اسهم الخزينة المشتراة وذلك خلال فترة ملكيتها وفقا لتعليمات الجهات التنظيمية ذات الصلة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في 30 سبتمبر 2016

9- احتياطات أخرى

الإجمالي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	احتياطي التغيرات		أرباح بيع أسهم خزينة دينار كويتي	
		المتراكمة في القيمة العادلة	دينار كويتي		
3,593,955	(10,423)	2,506,006	1,098,372		الرصيد كما في 1 يناير 2016
(1,812,398)	-	(1,812,398)	-		التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع
14,889	-	14,889	-		الانخفاض في قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
197	-	197	-		المحول لبيان الدخل المرحلي المكثف المجمع نتيجة بيع
(398,878)	(398,878)	-	-		موجودات مالية متاحة للبيع
					احتياطي تحويل عملات أجنبية
1,397,765	(409,301)	708,694	1,098,372		الرصيد كما في 30 سبتمبر 2016
4,440,812	(274,481)	3,616,921	1,098,372		الرصيد كما في 1 يناير 2015
(116,715)	-	(116,715)	-		التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع
(1,321,786)	(46,875)	(1,274,911)	-		المحول لبيان الدخل المرحلي المكثف المجمع نتيجة بيع
261,247	261,247	-	-		شركة زميلة
					احتياطي تحويل عملات أجنبية
3,263,558	(60,109)	2,225,295	1,098,372		الرصيد كما في 30 سبتمبر 2015

10- قروض وتسهيلات بنكية

(مدققة)			
30 سبتمبر 2015	31 ديسمبر 2015	30 سبتمبر 2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
17,172,405	18,133,050	23,415,588	الجزء المتداول
			قروض وتسهيلات بنكية
70,539,915	70,537,716	70,041,507	الجزء غير المتداول
			قروض وتسهيلات بنكية
87,712,320	88,670,766	93,457,095	

خلال الفترة، كانت أقساط القروض والتسهيلات البنكية والفوائد التمويلية غير المسددة والمستحقة لأحد البنوك الخارجية بمبلغ 14,037,684 دينار كويتي. قام البنك برفع دعوى قضائية ضد المجموعة للمطالبة بسداد المبلغ المستحق له. وتقوم المجموعة حالياً بالتفاوض مع البنك لإعادة هيكلته أو تسويته. تم منح القروض والتسهيلات البنكية من بعض البنوك المحلية بفائدة سنوية تتراوح من 2.25% إلى 3% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

خلال 2015 صدر حكم بفرض الحراسة القضائية على فندق روتانا الشارقة (شركة تابعة غير مجمعة) وتعيين البنك الدائن حارساً قضائياً على الفندق لحين انتهاء النزاع القائم بين المجموعة والبنك (إيضاح 5).

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في 30 سبتمبر 2016

10- قروض وتسهيلات بنكية (تتمة)

إن القروض والتسهيلات البنكية ممنوحة مقابل رهن الموجودات التالية:

30 سبتمبر 2015	31 ديسمبر 2015 (مدققة)	30 سبتمبر 2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
20,699,246	20,341,167	19,266,930	عقار وآلات ومعدات
379,786	379,786	468,266	عقارات قيد التطوير
69,831,320	123,539,500	123,347,336	عقارات استثمارية (إيضاح 4)
6,202,543	6,147,653	5,159,637	موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 6)
<u>97,112,895</u>	<u>150,408,106</u>	<u>148,242,169</u>	

11- صافي الدخل من العقارات الاستثمارية

30 سبتمبر 2015	30 سبتمبر 2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,135,970	1,738,882	إيرادات تأجير عقارات
(260,102)	(393,327)	مصروفات تشغيل
(168,820)	-	خسائر بيع عقارات استثمارية
<u>707,048</u>	<u>1,345,555</u>	

12- صافي الدخل من موجودات مالية متاحة للبيع

30 سبتمبر 2015	30 سبتمبر 2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	400	أرباح بيع موجودات مالية متاحة للبيع
266,531	276,249	توزيعات أرباح نقدية
-	(14,889)	انخفاض في القيمة
<u>266,531</u>	<u>261,760</u>	

13- خسارة السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم

تحتسب خسارة السهم الأساسية والمخفضة عن طريق قسمة الخسارة خلال الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة كما يلي: -

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
30 سبتمبر 2015	2016	30 سبتمبر 2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(2,261,479)	(2,550,937)	(969,257)	(1,253,673)	صافي خسارة الفترة
505,225,024	505,225,024	505,225,024	505,225,024	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
<u>(4.48)</u>	<u>(5.05)</u>	<u>(1.92)</u>	<u>(2.48)</u>	خسارة السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في 30 سبتمبر 2016

14- معلومات القطاعات

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة في الأعمال التجارية العقارية من شراء وبيع للأراضي والعقارات واستثمارها وإدارة العقارات للغير. كذلك تقوم المجموعة باستثمار فوائضها المالية عن طريق الاستثمار المباشر في رؤوس أموال شركات ومحافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

- إن قطاعات أنشطة المجموعة والتي يتم عرضها على الإدارة تتمثل فيما يلي:
- قطاع العقارات: يتمثل في الأنشطة المتعلقة بالعقارات بما في ذلك العقارات الاستثمارية.
 - قطاع الفنادق: يتمثل في 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 إيرادات وتكاليف وأرباح/ (خسائر) وموجودات كل قطاع:

قطاع العقارات		قطاع الفنادق		قطاع الاستثمار		بنود غير موزعة		المجموع	
دينار كويتي		دينار كويتي		دينار كويتي		دينار كويتي		دينار كويتي	
30 سبتمبر 2016	صافي الإيرادات	1,738,882	1,302,754	287,380	587,739	3,916,755			
	التكاليف	(695,108)	(1,138,217)	-	(4,634,367)	(6,467,692)			
	أرباح/ (خسائر) القطاع	1,043,774	164,537	287,380	(4,046,628)	(2,550,937)			
	الموجودات	124,016,427	21,107,342	11,529,455	8,343,012	164,996,236			
30 سبتمبر 2015	صافي الإيرادات	1,135,971	1,486,341	266,531	1,142,095	4,030,938			
	التكاليف	(428,923)	(1,201,885)	-	(4,661,609)	(6,292,417)			
	أرباح/ (خسائر) القطاع	707,048	284,456	266,531	(3,519,514)	(2,261,479)			
	الموجودات	113,692,305	22,176,334	13,870,951	11,154,031	160,893,621			

15- معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

فيما يلي بيان بتلك المعاملات والأرصدة الناتجة عنها:

30 سبتمبر 2015	30 سبتمبر 2016	المعاملات
دينار كويتي	دينار كويتي	
30,600	30,600	مصروفات تأجير
779,260	894,119	فوائد على قروض وتسهيلات
		مكافآت الإدارة العليا
182,000	182,000	رواتب ومزايا

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في 30 سبتمبر 2016

15- معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

30 سبتمبر 2015 دينار كويتي	31 ديسمبر 2015 دينار كويتي	30 سبتمبر 2016 دينار كويتي	الإرصدة
4,000	3,790	222,794	المستحق من اطراف ذات علاقة (ايضاح 7)
3,553,989	3,935,483	930,905	المستحق الى اطراف ذات علاقة
6,249,680	6,194,373	5,198,849	موجودات مالية متاحة للبيع
23,857,810	23,487,717	28,591,508	قروض وتسهيلات
-	514,541	311,348	فوائد على قروض وتسهيلات

16- مخاطر السيولة

تجاوزت المطلوبات المتداولة الموجودات المتداولة للمجموعة بمبلغ 19,619,082 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2016 (31 ديسمبر 2015: 17,895,495 دينار كويتي، و30 سبتمبر 2015: 12,464,504 دينار كويتي). وفي سبيل ذلك تقوم المجموعة بدراسة ما يلي:

- بيع بعض العقارات والاستثمارات واستخدام المتحصلات في توفير السيولة.
- إعادة هيكلة بعض القروض والتسهيلات البنكية لقروض طويلة الأجل.

وهذا وتقوم المجموعة حاليًا بإعداد دراسات تفصيلية لوضع الخطط المطلوبة لتوفير السيولة اللازمة لمواجهة التزاماتها المالية.

17- مطلوبات طارئة

30 سبتمبر 2015 دينار كويتي	31 ديسمبر 2015 دينار كويتي	30 سبتمبر 2016 دينار كويتي	خطابات ضمان اعتمادات مستنديه
123,019	133,919	133,919	
304,929	297,119	104,438	