



A'AYAN REAL ESTATE

الريادة في التطوير العقاري

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

البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2016

## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

#### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (بشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2016 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي

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

#### التأكيد على أمر

نلفت الانتباه إلى إيضاح 10 حول البيانات المالية المجمعة الذي يبين أن شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك.ع. (مقفلة) ("برج هاجر")، شركة زميلة للمجموعة، قد استلمت مذكرة بمطالبة ضريبية بمبلغ 279 مليون ريال سعودي (ما يعادل 23 مليون دينار كويتي) من مصلحة الزكاة والدخل ("المصلحة") بالمملكة العربية السعودية ("المطالبة الضريبية"). ورداً على المطالبة الضريبية، تعتزم إدارة برج هاجر تقديم كتاب اعتراض لدى المصلحة للاعتراض على المطالبة الضريبية. استناداً إلى استشارة المستشار الضريبي لبرج هاجر، ترى الإدارة كفاية الالتزام الذي يتعلق بالضريبة بمبلغ 19 مليون ريال سعودي (ما يعادل 1.55 مليون دينار كويتي) في تاريخ التقارير المالية. وعلى الرغم من الحقائق المذكورة أعلاه، فإنه يوجد عدم تأكد مادي فيما يتعلق بنتيجة المطالبة الضريبية.

إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

#### أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديددها وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

بالإضافة إلى الأمر المبين في فقرة التأكيد على أمر أعلاه، حددنا الأمور التالية كأمر تدقيق رئيسية في تقريرنا:

لقد حددنا أمور التدقيق الرئيسية التالية:

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

(أ) انخفاض قيمة استثمارات في شركات زميلة

لدى المجموعة استثمار في شركات زميلة بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 16,811,330 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016. تتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، والتي بموجبها يتم إدراج هذه الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً بما يعكس تغيرات ما بعد الحيازة في الحصة من صافي موجودات الشركات الزميلة ناقصاً أي مخصصات انخفاض في القيمة. يعتبر انخفاض قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة جوهرياً لتدقيقنا حيث إن الإدارة تستخدم أحكاماً وتقديرات في تقييم هذه الاستثمارات لغرض تحديد أي انخفاض في قيمتها. وبالتالي، فقد اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من إجراءات التدقيق، قمنا بتقييم ما إذا كانت الإدارة قد قامت بتحديد أي مؤشرات على الانخفاض في قيمة شركاتها المستثمر فيها، بما في ذلك التغيرات الجوهرية العكسية في الظروف الاقتصادية أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو البيئة السياسية بما يؤثر على أعمال الشركات المستثمر فيها، وذلك بالإضافة إلى مراعاة أي تغيرات في الوضع المالي للشركات المستثمر فيها.

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

(ب) العقارات الاستثمارية والعقارات للمتاجرة

تمثل العقارات الاستثمارية والعقارات للمتاجرة معاً جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة (75%) وهي تحمل قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 68,429,317 دينار كويتي وبمبلغ 20,729,492 دينار كويتي على التوالي في تاريخ التقارير المالية.

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

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

## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

### معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

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

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

### مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

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

### مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

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

## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

### مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

● تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.

● التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقبي الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقبي الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

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

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

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


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

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، 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 ولائحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي المجمع.

د. سعود الحميدي  


د. سعود حمد الحميدي  
سجل مراقبي الحسابات رقم 51 فئة أ  
د. سعود الحميدي وشركاه  
عضو في بيكر تلي العالمية



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

6 مارس 2017

الكويت



بيان الدخل المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

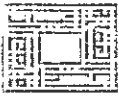
| 2015        | 2016        | إيضاحات |  |
|-------------|-------------|---------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي |         |  |
| 3,584,700   | 597,825     |         | الإيرادات  |
| (3,488,300) | (626,913)   |         | بيع عقارات للمتاجرة  |
|             |             |         | تكلفة بيع عقارات للمتاجرة                                  |
| 96,400      | (29,088)    |         | (خسارة) ربح بيع عقارات للمتاجرة                            |
| 1,934,661   | 741,047     |         | إيرادات تمويل عقاري  |
| 487,908     | 1,069,361   |         | إيرادات إيجار  |
| 76,053      | 160,975     |         | أتعاب إدارة  |
| 6,641       | (40,000)    |         | (خسارة) ربح بيع عقارات استثمارية                           |
| 1,769,444   | 4,571,689   | 9       | أرباح من إعادة تقييم عقارات استثمارية                      |
| 663,352     | 1,247,752   | 10      | حصة في نتائج شركات زميلة                                   |
| 18,092      | -           |         | إيرادات ودائع استثمارية ومرابحة                            |
| 112,179     | (30,543)    |         | (خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية                             |
| 94,072      | 33,959      |         | إيرادات أخرى   |
| 5,258,802   | 7,725,152   |         |  |
|             |             |         | المصروفات  |
| (1,011,638) | (883,112)   |         | تكاليف تمويل   |
| (1,116,068) | (1,078,512) |         | تكاليف موظفين  |
| (432,084)   | (713,900)   |         | مصروفات إدارية   |
| 125,622     | (504,896)   | 3       | (خسائر الانخفاض في القيمة) / عكس خسائر الانخفاض في القيمة  |
| 64,835      | -           |         | عكس مخصص ديون مشكوك في تحصيلها                             |
| (3,349)     | (6,222)     |         | خسائر محققة من بيع استثمارات متاح للبيع                    |
| (2,372,682) | (3,186,642) |         |  |
| 2,886,120   | 4,538,510   |         | الربح قبل مخصص الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة          |
| (118,200)   | (106,026)   | 4       | الضريبة  |
| (59,000)    | (43,000)    | 18      | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة                                  |
| 2,708,920   | 4,389,484   |         | ربح السنة  |
|             |             |         | الخاص بـ:  |
| 2,708,920   | 2,747,268   |         | مساهمي الشركة الأم   |
| -           | 1,642,216   |         | الحصص غير المسيطرة   |
| 2,708,920   | 4,389,484   |         | ربح السنة  |
| 6.5 فلس     | 6.6 فلس     | 5       | ربحية السهم الأساسية والمخفضة - الخاصة بمساهمي الشركة الأم |



بيان الدخل الشامل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

| 2015        | 2016        |   |
|-------------|-------------|---|
| دينار كويتي | دينار كويتي |   |
| 2,708,920   | 4,389,484   | ربح السنة   |
|             |             | إيرادات شاملة أخرى سوف يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة |
| 493         | 21,022      | صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع                          |
| 11,720      | (5,603)     | تعديلات تحويل عملات أجنبية  |
| 12,213      | 15,419      | إيرادات شاملة أخرى للسنة  |
| 2,721,133   | 4,404,903   | إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة  |
|             |             | الخاص بـ:   |
| 2,721,133   | 2,762,687   | مساهمي الشركة الأم  |
| -           | 1,642,216   | الحصص غير المسيطرة  |
| 2,721,133   | 4,404,903   |   |





بيان المركز المالي المجمع  
كما في 31 ديسمبر 2016

| 2015<br>دينار كويتي | 2016<br>دينار كويتي | إيضاحات | الموجودات                                      |
|---------------------|---------------------|---------|--|
|                     |                     |         | <b>موجودات غير متداولة</b>                     |
| 26,961              | 29,075              |         | عقار ومعدات                                    |
| 1,629,901           | 1,565,459           | 8       | استثمارات متاحة للبيع                          |
| 46,305,080          | 68,429,317          | 9       | عقارات استثمارية                               |
| 17,517,838          | 16,811,330          | 10      | استثمار في شركات زميلة                         |
| 1,599,164           | 712,067             | 6       | مدينو تمويل عقاري                              |
| <u>67,078,944</u>   | <u>87,547,248</u>   |         |  |
|                     |                     |         | <b>موجودات متداولة</b>                         |
| 1,193,715           | 1,539,523           | 18      | مبالغ مستحقة من اطراف ذات علاقة                |
| 16,924,238          | 20,729,492          | 7       | عقارات للمتاجرة                                |
| 9,749,396           | 6,145,913           | 6       | مدينو تمويل عقاري                              |
| 4,254,732           | 1,690,278           | 11      | مدينون وموجودات أخرى                           |
| 6,273,539           | 2,021,889           |         | نقد وارصدة لدى البنوك                          |
| <u>38,395,620</u>   | <u>32,127,095</u>   |         |  |
| <u>105,474,564</u>  | <u>119,674,343</u>  |         | <b>مجموع الموجودات</b>                         |
|                     |                     |         | <b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>                 |
|                     |                     |         | <b>حقوق الملكية</b>                            |
| 41,564,230          | 41,564,230          | 14      | راس المال                                      |
| 22,742,515          | 22,742,515          |         | علاوة إصدار اسهم                               |
| 42,949              | 42,949              |         | احتياطي اسهم خزينة                             |
| 4,829,185           | 5,117,782           | 15      | احتياطي قانوني                                 |
| 3,644,990           | 3,933,587           | 15      | احتياطي عام                                    |
| (84,073)            | (63,051)            |         | التغيرات المترجمة في القيمة العادلة            |
| 3,432,485           | 3,524,348           |         | ارباح محتفظ بها                                |
| 11,720              | 6,117               |         | احتياطي تحويل العملات الاجنبية                 |
| <u>76,184,001</u>   | <u>76,868,477</u>   |         | <b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الام</b> |
| -                   | 19,003,336          |         | الحصص غير المسيطرة                             |
| <u>76,184,001</u>   | <u>95,871,813</u>   |         | <b>إجمالي حقوق الملكية</b>                     |
|                     |                     |         | <b>مطلوبات غير متداولة</b>                     |
| 498,011             | 586,725             |         | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين                   |
| 9,602,865           | 8,874,598           | 12      | دائنو توريد                                    |
| <u>10,100,876</u>   | <u>9,461,323</u>    |         |  |
|                     |                     |         | <b>مطلوبات متداولة</b>                         |
| 8,372,489           | 5,252,090           | 12      | دائنو توريد                                    |
| 116,182             | 287,890             | 18      | مبالغ مستحقة إلى اطراف ذات علاقة               |
| 10,701,016          | 8,801,227           | 13      | دائنون تجاريون ودائنون آخرون                   |
| <u>19,189,687</u>   | <u>14,341,207</u>   |         |  |
| 29,290,563          | 23,802,530          |         |  |
| <u>105,474,564</u>  | <u>119,674,343</u>  |         | <b>إجمالي المطلوبات</b>                        |
|                     |                     |         | <b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>           |

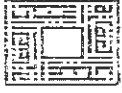
إبراهيم الفوضي  
الرئيس التنفيذي

منصور حمد المبارك  
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان التدفقات النقدية المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

| 2015               | 2016               | ايضاحات |   |
|--------------------|--------------------|---------|---|
| دينار كويتي        | دينار كويتي        |         |   |
| 2,886,120          | 4,538,510          |         | <b>أنشطة التشغيل</b>  |
|                    |                    |         | ربح السنة قبل مخصص الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة             |
|                    |                    |         | تعديلات لـ:   |
| 16,223             | 11,794             |         | استهلاك   |
| (6,641)            | 40,000             |         | ربح بيع عقارات استثمارية  |
| (1,769,444)        | (4,571,689)        | 9       | أرباح من إعادة تقييم عقارات استثمارية                             |
| (663,352)          | (1,247,752)        | 10      | حصة في نتائج شركات زميلة  |
| (18,092)           | -                  |         | إيرادات ودائع استثمارية ومراوحة                                   |
| 1,011,638          | 883,112            |         | تكاليف تمويل  |
| 109,057            | 97,183             |         | مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين                                 |
| (106,131)          | (45,359)           | 6       | عكس خسائر انخفاض قيمة مديني تمويل عقاري                           |
| (19,491)           | 550,255            |         | مخصص (عكس) خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة                      |
| (64,835)           | -                  |         | عكس مخصص ديون معدومة  |
| 3,349              | 6,222              |         | خسائر محققة من بيع استثمار متاح للبيع                             |
| <b>1,378,401</b>   | <b>262,276</b>     |         |   |
|                    |                    |         | <b>التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:</b>                      |
| (3,303,936)        | 2,564,454          |         | مدينون وموجودات أخرى  |
| 7,191,004          | 4,535,939          |         | مدينو تمويل عقاري   |
| (2,566,699)        | (4,355,509)        |         | عقارات للمتاجرة   |
| 3,096,312          | (2,005,815)        |         | دائنون تجاريون ودائنون آخرون                                      |
| (872,119)          | (345,808)          |         | الحركة في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة                     |
| 103,570            | 171,708            |         | الحركة في المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة                    |
| 5,026,533          | 827,245            |         | صافي التدفقات النقدية الواردة من العمليات                         |
| (29,886)           | (8,469)            |         | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة                               |
| (1,011,638)        | (883,112)          |         | تكاليف تمويل مدفوعة   |
| <b>3,985,009</b>   | <b>(64,336)</b>    |         | <b>صافي التدفقات النقدية (الصادرة) الواردة من أنشطة التشغيل</b>   |
|                    |                    |         | <b>أنشطة الاستثمار</b>  |
| -                  | (13,908)           |         | شراء عقار ومعدات  |
| 7,048              | 31,259             |         | متحصلات من بيع استثمارات متاحة للبيع                              |
| (9,893,007)        | (842,048)          | 9       | إضافات إلى عقارات استثمارية                                       |
| 18,002             | 610,000            |         | متحصلات من بيع عقارات استثمارية                                   |
| (1,011,482)        | -                  |         | صافي التدفقات من بيع شركة تابعة                                   |
| 3,543,881          | -                  |         | ودائع استثمارية مستحقة / (مودعة)                                  |
| 706,860            | 1,954,260          | 10      | توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة                                |
| 18,092             | -                  |         | إيرادات مراوحة وودائع استثمارية مستلمة                            |
| <b>(6,610,606)</b> | <b>1,739,563</b>   |         | <b>صافي التدفقات النقدية الواردة (الصادرة) من أنشطة الاستثمار</b> |
|                    |                    |         | <b>أنشطة التمويل</b>  |
| (1,884,417)        | (3,848,666)        |         | صافي الحركة في دائني توريق  |
| (1,979,249)        | (2,078,211)        | 14      | توزيعات أرباح نقدية مدفوعة  |
| <b>(3,863,666)</b> | <b>(5,926,877)</b> |         | <b>صافي التدفقات النقدية الصادرة من أنشطة التمويل</b>             |
| <b>(6,489,263)</b> | <b>(4,251,650)</b> |         | <b>صافي النقص في النقد والأرصدة لدى البنوك</b>                    |
| 12,762,802         | 6,273,539          |         | النقد والأرصدة لدى البنوك في 1 يناير                              |
| 6,273,539          | 2,021,889          |         | النقد والأرصدة لدى البنوك في 31 ديسمبر                            |



بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

| المجموع           | الحصص غير المسيطرة | المجموع الفرعي    | احتياطي تحويل العملات الأجنبية | أرباح محتفظة بها | التغيرات المترجمة في القيمة العادلة | احتياطي عام      | احتياطي قانوني   | احتياطي أسهم خفية | علاوة إصدار أسهم  | رأس المال         |   |
|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------------------|------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---|
| دينار كويتي       | دينار كويتي        | دينار كويتي       | دينار كويتي                    | دينار كويتي      | دينار كويتي                         | دينار كويتي      | دينار كويتي      | دينار كويتي       | دينار كويتي       | دينار كويتي       |   |
| 76,184,001        | -                  | 76,184,001        | 11,720                         | 3,432,485        | (84,073)                            | 3,644,990        | 4,829,185        | 42,949            | 22,742,515        | 41,564,230        | في 1 يناير 2016                                       |
| 4,389,484         | 1,642,216          | 2,747,268         | -                              | 2,747,268        | -                                   | -                | -                | -                 | -                 | -                 | ربح السنة   |
| 15,419            | -                  | 15,419            | (5,603)                        | -                | 21,022                              | -                | -                | -                 | -                 | -                 | إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة                      |
| 4,404,903         | 1,642,216          | 2,762,687         | (5,603)                        | 2,747,268        | 21,022                              | -                | -                | -                 | -                 | -                 | إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة              |
| (2,078,211)       | -                  | (2,078,211)       | -                              | (2,078,211)      | -                                   | -                | -                | -                 | -                 | -                 | توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 14) المحول إلى الاحتياطيات |
| -                 | -                  | -                 | -                              | (577,194)        | -                                   | 288,597          | 288,597          | -                 | -                 | -                 | الحصص غير المسيطرة الناتجة من تجميع شركة تابعة        |
| 17,361,120        | 17,361,120         | -                 | -                              | -                | -                                   | -                | -                | -                 | -                 | -                 |   |
| <b>95,871,813</b> | <b>19,003,336</b>  | <b>76,868,477</b> | <b>6,117</b>                   | <b>3,524,348</b> | <b>(63,051)</b>                     | <b>3,933,587</b> | <b>5,117,782</b> | <b>42,949</b>     | <b>22,742,515</b> | <b>41,564,230</b> | <b>في 31 ديسمبر 2016</b>                              |
| 77,095,458        | 1,653,341          | 75,442,117        | -                              | 5,250,207        | (84,566)                            | 3,360,918        | 4,545,113        | 42,949            | 22,742,515        | 39,584,981        | في 1 يناير 2015                                       |
| 2,708,920         | -                  | 2,708,920         | -                              | 2,708,920        | -                                   | -                | -                | -                 | -                 | -                 | ربح السنة   |
| 12,213            | -                  | 12,213            | 11,720                         | -                | 493                                 | -                | -                | -                 | -                 | -                 | إيرادات شاملة أخرى للسنة                              |
| 2,721,133         | -                  | 2,721,133         | 11,720                         | 2,708,920        | 493                                 | -                | -                | -                 | -                 | -                 | إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة                        |
| (1,653,341)       | (1,653,341)        | -                 | -                              | -                | -                                   | -                | -                | -                 | -                 | -                 | بيع شركة تابعة  |
| (1,979,249)       | -                  | (1,979,249)       | -                              | (1,979,249)      | -                                   | -                | -                | -                 | -                 | -                 | توزيعات أرباح نقدية                                   |
| -                 | -                  | -                 | -                              | (1,979,249)      | -                                   | -                | -                | -                 | -                 | 1,979,249         | إصدار أسهم منحة                                       |
| -                 | -                  | -                 | -                              | (568,144)        | -                                   | 284,072          | 284,072          | -                 | -                 | -                 | المحول إلى الاحتياطيات                                |
| 76,184,001        | -                  | 76,184,001        | 11,720                         | 3,432,485        | (84,073)                            | 3,644,990        | 4,829,185        | 42,949            | 22,742,515        | 41,564,230        | في 31 ديسمبر 2015                                     |

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



## 1 الأنشطة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 1 مارس 2017. إن الجمعية العمومية للمساهمين لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في الكويت ومدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. تتضمن أنشطة المجموعة المتاجرة في العقارات وإدارتها وتمويلها والأنشطة المتعلقة بها. يرد في الإيضاح 2.4 تفاصيل عن الشركات التابعة. تتم جميع أنشطة المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة، طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

تضطلع المجموعة بالأنشطة الرئيسية التالية:

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

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

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

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، تم إصدار اللائحة التنفيذية الجديدة للقانون رقم 1 لسنة 2016 في 12 يوليو 2016 وتم نشرها في الجريدة الرسمية بتاريخ 17 يوليو 2016 والتي بموجبها تم إلغاء اللائحة التنفيذية للقانون رقم 25 لسنة 2012.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة

## 2.1 أساس الإعداد

## بيان الالتزام

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

## أساس الإعداد

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

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



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة، باستثناء تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة أو المعدلة التالية التي تنطبق على المجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 11 الترتيبات المشتركة: المحاسبة عن حيازة الحصص تتطلب التعديلات المدخلة على المعيار الدولي للتقارير المالية 11 من المشغل المشترك المحاسبة عن حيازة حصة في عملية مشتركة تعتبر أنشطتها بمثابة عمل تجاري من خلال تطبيق مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 3 والمتعلقة بمحاسبة دمج الأعمال. كما توضح التعديلات أن الحصص المحتفظ بها سابقاً في عملية مشتركة لا يتم إعادة قياسها عند حيازة حصة إضافية في نفس العملية المشتركة في ظل الاحتفاظ بالسيطرة المشتركة. وقد تم أيضاً إضافة استثناء من النطاق إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 11 بحيث لا تسري التعديلات إذا كانت أطراف السيطرة المشتركة - بما في ذلك المنشأة المختصة بإعداد التقارير - تخضع للسيطرة المشتركة من قبل نفس الشركة المسيطرة الكبرى.

تسري هذه التعديلات عند حيازة حصة مبدئية في عملية مشتركة، وحيازة أي حصة إضافية في نفس العملية المشتركة وتسري بأثر مستقبلي. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة نظراً لعدم حيازة أي حصة في عملية مشتركة خلال السنة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 38: توضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء توضح التعديلات المبدأ الوارد في معيار المحاسبة الدولي 16 عقار وآلات ومعدات ومعيار المحاسبة الدولي 38 الموجودات غير ملموسة أن الإيرادات تعكس نمطاً من المزايا الاقتصادية الناتجة عن القيام بأعمال (التي يعتبر الأصل جزءاً منها) بخلاف المزايا الاقتصادية التي يتم استهلاكها من خلال استخدام الأصل. نتيجة لذلك، لا يمكن استخدام الطريقة تعتمد على الإيرادات من أجل استهلاك العقار والآلات والمعدات وقد تستخدم فقط في ظروف محدودة للغاية من أجل إطفاء موجودات غير ملموسة. تسري التعديلات في المستقبل وليس لها أي تأثير على المجموعة، حيث إن المجموعة لم تستخدم طريقة تعتمد على الإيرادات لاستهلاك موجوداتها غير المتداولة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 27: طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المستقلة سوف تسمح التعديلات للشركات باستخدام طريقة حقوق الملكية في المحاسبة عن الاستثمارات في الشركات التابعة وشركات المحاصة والشركات الزميلة في بياناتها المالية المستقلة. سوف ينبغي على الشركات التي تطبق بالفعل المعايير الدولية للتقارير المالية وتختار الانتقال لاستخدام طريقة حقوق الملكية في بياناتها المالية المستقلة تطبيق ذلك التغيير بأثر رجعي. إن هذه التعديلات لن يكون لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ولم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة نظراً لعدم إعداد بيانات مالية مستقلة.

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

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم يسري مفعولها بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعزز المجموعة تطبيق تلك المعايير عند سريان مفعولها.

## 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 تأثيراً جوهرياً على تصنيف وقياس المطلوبات المالية. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير هذا المعيار على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، عند التطبيق.

## 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 13 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 15 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 18 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 31 من تاريخ السريان. يستبعد هذا المعيار الجديد حالات عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يطرح إطار عمل أكثر قوة لمعالجة قضايا الإيرادات وتحسين جودة المقارنة لممارسات تحقق الإيرادات بين الشركات والقطاعات ونطاقات الاختصاص والأسواق الرأسمالية. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 على المجموعة ولكن لا تتوقع وجود أي تأثير جوهري من تطبيق هذا المعيار.



2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

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

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

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

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

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

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

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

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

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:



## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## أساس التجميع (تتمة)

| الأنشطة الرئيسية   | حصة الملكية القانونية % |        | اسم الشركة | بلد التأسيس |
|--|-------------------------|--------|------------|-------------|
|  | 2015                    | 2016   |            |             |
| مملوكة مباشرة من قبل الشركة الأم                                       |                         |        |            |             |
| شركة ركاز العقارية ذ.م.م.  |                         |        |            | البحرين     |
| شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)                               |                         |        |            | الكويت      |
| شركة عين الكويتية العقارية ذ.م.م. (تحت التصفية)                        |                         |        |            | السعودية    |
| شركة محاصة يال مول *   |                         |        |            | الكويت      |
| مملوكة بشكل غير مباشر من خلال شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) |                         |        |            |             |
| شركة بوابة أملاك الخليج العقارية ذ.م.م.                                |                         |        |            | الكويت      |
| شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م.                                       |                         |        |            | الكويت      |
| شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.                                |                         |        |            | الكويت      |
| شركة عنان العقارية (ملكية فردية)                                       |                         |        |            | البحرين     |
| شركة عنان السعودية العقارية ذ.م.م.                                     |                         |        |            | السعودية    |
| المتاجرة في عقارات   | %99                     | %99    |            |             |
| تمويل عقارات   | %99.9                   | %99.9  |            |             |
| المتاجرة في عقارات   | %90                     | %90    |            |             |
| عقارات   | --                      | %66.06 |            |             |
| المتاجرة في عقارات   | %99.9                   | %99.9  |            |             |
| المتاجرة في عقارات   | %99.9                   | %99.9  |            |             |
| المتاجرة في عقارات   | %99.9                   | %99.9  |            |             |
| المتاجرة في عقارات   | %99.9                   | %99.9  |            |             |
| المتاجرة في عقارات   | %99.9                   | %99.9  |            |             |

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

\* خلال السنة المالية الحالية، قامت المجموعة بإبرام اتفاقية مع شركائها الاستثماريين الاستراتيجيين في مشروع عقار لتكوين شركة منفصلة وهي شركة محاصة يال مول. بلغت الحصة الفعلية للمجموعة في الشركة التابعة 66.06% كما في 31 ديسمبر 2016. وبالتالي تم تجميعها في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

## شركات تابعة جوهرية مملوكة جزئياً

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



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

اساس التجميع (تتمة)

شركة محاصة  
يال مول  
2016  
دينار كويتي

19,003,336  
1,642,216

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

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

2016  
دينار كويتي

5,148,989  
(310,403)

4,838,586

4,838,586

56,912,873  
923,728

55,989,145

611,992  
(13,713)

598,279

بيان الدخل  
الإيرادات  
المصروفات

ربح السنة

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

بيان المركز المالي  
إجمالي الموجودات  
إجمالي المطلوبات

إجمالي حقوق الملكية

التدفقات النقدية

التشغيل

الاستثمار

التمويل

صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل





## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## دمج الأعمال

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

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

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

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

## تحقق الإيرادات

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

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

## تكاليف التمويل

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

## تحقق وعدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية

يتم تحقق الأصل المالي أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية. لا يتم تحقق أصل مالي (كلياً أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية أو عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية في تلك الموجودات أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية وعندما لا يكون لها أي سيطرة على الأصل أو جزء منه. ولا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

تدرج كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة، بينما تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة في حالة القروض والسلف.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### محاسبة المتاجرة وتواريخ السداد

إن جميع مشتريات ومبيعات الموجودات المالية "بالطرق الاعتيادية" يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة أي في التاريخ الذي تلتزم فيه الشركة بشراء أو بيع الأصل. إن مشتريات أو مبيعات الطرق الاعتيادية هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً بالنظم أو بالعرف في الأسواق.

#### النقد والأرصدة لدى البنوك

يتكون النقد والأرصدة لدى البنوك من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك.

#### مدينو تمويل عقاري

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

إن المساومة هي أداة تمويلية مركبة يتفاوض المشتري والبايع بموجبها حول السعر وشروط البيع دون أن يكون المشتري ملماً بتكاليف السلعة التي يتم التفاوض بشأنها. يتم تحديد السلعة وامتلاكها من قبل المجموعة وتصبح متاحة لتوصيلها إلى المشتري عند استكمال المعاملة.

إن الإجارة هي أداة تمويلية يتم بموجبها شراء واستئجار أصل مباشرة بالتكلفة زائداً معدل ربح متفق عليه.

#### استثمارات متاحة للبيع

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

#### انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

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

- بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة ناقصاً أي خسارة انخفاض قيمة مسجلة سابقاً في بيان الدخل الشامل المجموع.
- بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدل عائد السوق الحالي لأصل مالي مشابه؛ و
- بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفاة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدل الفائدة الفعلية الأصلي.

إن عكس خسائر انخفاض القيمة المحققة في السنوات السابقة يتم تسجيلها عندما يكون هناك مؤشر على أن الخسائر المسجلة للموجودات المالية لم تعد موجودة أو قد انخفضت. إن عكس خسائر انخفاض القيمة يسجل في بيان الدخل المجموع باستثناء تلك الناتجة عن استثمارات في أسهم متاحة للبيع التي يتم تسجيلها في بيان الدخل الشامل المجموع.

#### دانئون تجاريون ودانئون آخرون

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



2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

**داننو تورق**

يمثل داننو التورق المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل. يدرج داننو التورق بإجمالي مبلغ الالتزام، بالصافي بعد الربح المؤجل المستحق. يتم تحميل الأرباح المستحقة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح الخاص والرصيد القائم.

**مقاصة الأدوات المالية**

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

**عقارات للمتاجرة**

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

**عقارات استثمارية**

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

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

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

**استثمار في شركات زميلة**

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

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

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



## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## استثمار في شركات زميلة (تتمة)

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

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

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

## عقار ومعدات

يسجل العقار والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

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

## انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

يتم إجراء تقدير 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، يتم زيادة القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل إلى قيمته الممكن استردادها. إن مبلغ الزيادة لا يمكن أن يتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر التي تم تحديدها بالاصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يسجل هذا العكس في بيان الدخل المجموع. بعد هذا العكس، تم تعديل الاستهلاك المحمل في السنوات المستقبلية لتوزيع القيمة المدرجة بالدفاتر المعدلة للأصل، ناقصاً أي قيمة تخزينية، بشكل منتظم على مدى الفترة المتبقية من عمره الإنتاجي.

## مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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



2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (تتمة)

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

الزكاة

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

ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

العملات الأجنبية

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

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

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

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

أسهم خزينة

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



2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة ببيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

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

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

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

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

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظاً.

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المسعرة في سوق مالية نشطة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. وتستخدم أسعار الشراء للموجودات وأسعار البيع للمطلوبات. كما تحدد القيمة العادلة للاستثمارات في صناديق أو وحدات الاستثمار أو أدوات الاستثمار المشابهة بناء على أحدث قيمة معروضة للموجودات. بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، تحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمار مماثل أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى مناسبة أو بالرجوع إلى عروض الوسطاء. بالنسبة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة فإن القيمة العادلة لتلك الأدوات يتم تقييمها استناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل العائد السائد في السوق لأدوات مالية مشابهة. بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية حيث لا يمكن تقدير القيمة العادلة بصورة معقولة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية التي تتحقق في البيانات المالية المجمعة وفقاً للقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين المستويات في الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى مدخلات أدنى المستويات التي تعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقارير مالية.

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



2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمي عقارات يتمتعون بمؤهلات مهنية ملائمة وخبرة حديثة في موقع وفئة العقار الذي تم تقييمه. يراعى في قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة شركاء السوق على توليد منافع اقتصادية من خلال استخدام الاصل الاستخدام الأمثل أو بيعه الى شريك آخر يستخدم الاصل الاستخدام الأمثل.

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها أكبر الأثر في المبالغ المدرجة في البيانات المالية:

تصنيف الاستثمارات

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

تصنيف العقارات

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

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

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو ارتفاع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

انخفاض قيمة الاستثمارات

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

عدم التأكد من التقديرات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات في تاريخ التقارير المالية والتي لها أثر كبير يؤدي إلى إجراء تعديلات مادية على القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

تقييم الاستثمارات غير المسعرة في أسهم

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

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

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات غير المسعرة في أسهم يتطلب تقديرات جوهرية.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2016

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عدم التأكد من التقديرات (تتمة)

**تقييم العقارات الاستثمارية**

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

**خسائر انخفاض القيمة من مديني تمويل عقاري**

تقوم المجموعة مراجعة تسهيلات التمويل التي تحصل عليها على أساس ربع سنوي؛ وذلك لتحديد ما إذا كان يجب تسجيل خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع. على وجه الخصوص، ينبغي على الإدارة اتخاذ أحكام جوهرية لتقدير قيمة وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى انخفاض القيمة المطلوب. تستند هذه التقديرات بصورة أساسية على الافتراضات بشأن العوامل المتعددة المتعلقة بالمستويات المتغيرة للأحكام وعدم التأكد من التقديرات كما يمكن أن تختلف النتائج الفعلية نتيجة للتغيرات المستقبلية لتلك الأحكام.

**تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها لعقارات للمتاجرة**

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

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

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

3 (خسائر الانخفاض في القيمة) / عكس خسائر الانخفاض في القيمة

| 2015           | 2016             |
|----------------|------------------|
| دينار كويتي    | دينار كويتي      |
| 106,131        | 45,359           |
| 19,491         | (550,255)        |
| <u>125,622</u> | <u>(504,896)</u> |

عكس خسائر انخفاض القيمة من مديني تمويل عقاري (إيضاح 6)  
(خسائر الانخفاض في القيمة) / عكس خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة

4 الضرائب

| 2015             | 2016             |
|------------------|------------------|
| دينار كويتي      | دينار كويتي      |
| (24,090)         | (16,485)         |
| (21,312)         | (14,930)         |
| (72,798)         | (74,611)         |
| <u>(118,200)</u> | <u>(106,026)</u> |

مخصص الزكاة  
مخصص مؤسسة الكويت للتقدم العلمي  
مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتعلق مخصص الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بشركة تابعة بمبلغ 5,672 دينار كويتي و4,657 دينار كويتي على التوالي.





إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

5 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

| 2015        | 2016        |   |
|-------------|-------------|---|
| 2,708,920   | 2,747,268   | ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)   |
| 415,642,299 | 415,642,299 | المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم) |
| 6.5         | 6.6         | ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)                 |

6 مدينو تمويل عقاري

| 2015        | 2016        |                       |
|-------------|-------------|-----------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                       |
| 12,009,858  | 7,416,010   | مجمّل المبلغ          |
| (546,667)   | (488,758)   | ناقصاً: إيرادات مؤجلة |
| 11,463,191  | 6,927,252   | ناقصاً: انخفاض القيمة |
| (114,631)   | (69,272)    | مخصص عام              |
| -           | -           | مخصص محدد             |
| 11,348,560  | 6,857,980   |                       |
| 1,599,164   | 712,067     | غير متداول            |
| 9,749,396   | 6,145,913   | متداول                |
| 11,348,560  | 6,857,980   |                       |

فيما يلي الحركات في مخصص انخفاض قيمة مديني تمويل عقاري:

| 2015        | 2016        |                                 |
|-------------|-------------|---------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                                 |
| 220,762     | 114,631     | في بداية السنة                  |
| (106,131)   | (45,359)    | مخصص معكوس خلال السنة (إيضاح 3) |
| 114,631     | 69,272      | في نهاية السنة                  |



## 7 عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع بالكويت وعمان ولبنان، بقيمة المدرجة بالدفاتر بمبلغ 637,015 دينار كويتي (2015: 643,354 دينار كويتي) باسم أمناء أكدوا كتابة أن المجموعة هي المالك المستفيد لهذه العقارات؛ وذلك من خلال كتاب تنازل. إن العقارات التي تقع في دولتي عمان ولبنان في عمان ولبنان ليست مسجلة باسم المجموعة، حيث إن المجموعة لا يوجد لها فروع أو شركات تابعة في هذه الدول.

تتضمن عقارات المتاجرة عقارات معاد حيازتها بقيمة 17,428,023 دينار كويتي (2015: 12,989,881 دينار كويتي) مدرجة بالقيمة العادلة بالسوق مقابل معاملات تمويل عقاري بقيمة 13,567,702 دينار كويتي (2015: 6,509,686 دينار كويتي) وتم تسجيل الفرق تحت بند دائنون ومصروفات مستحقة بقيمة 4,382,980 دينار كويتي (2015: 6,480,195 دينار كويتي).

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

إن بعض العقارات بمبلغ 1,077,287 دينار كويتي (2015: 2,248,608 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائنو تورق (إيضاح 12).

## 8 استثمارات متاحة للبيع

| 2015             | 2016             |                                      |
|------------------|------------------|--------------------------------------|
| دينار كويتي      | دينار كويتي      |                                      |
| 86,008           | 53,448           | أوراق مالية مسعرة                    |
| 441,700          | 431,700          | أوراق مالية غير مسعرة                |
| 1,102,193        | 1,080,311        | محافظ عقارية وصناديق مدارة غير مسعرة |
| <u>1,629,901</u> | <u>1,565,459</u> |                                      |

يتم إدراج الاستثمارات غير المسعرة بمبلغ 431,700 دينار كويتي (2015: 441,700 دينار كويتي) بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة - إن وجد- وذلك نظراً لطبيعتها التدفقات النقدية المستقبلية التي لا يمكن توقعها ولعدم توفر أي طرق أخرى مناسبة للوصول إلى قيمة عادلة موثوق منها لهذه الاستثمارات. لا توجد سوق نشطة لهذه الموجودات المالية؛ وتعتمد المجموعة الاحتفاظ بها على المدى البعيد. في تاريخ التقارير المالية، قامت الإدارة بإجراء مراجعة تفصيلية لهذه الاستثمارات لتحديد ما إذا كان يوجد دليل موضوعي بأن هذه الاستثمارات تعرضت للانخفاض في القيمة. استناداً إلى تقييمها، لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة (2015: لا شيء) في بيان الدخل المجمع.

تم تحديد القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع بمبلغ 53,448 دينار كويتي (2015: 86,008 دينار كويتي) استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق وتصنف ضمن المستوى رقم 1 بالجدول الهرمي، والقيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع بمبلغ 1,080,311 دينار كويتي (2015: 1,102,193 دينار كويتي) استناداً إلى البيانات المعروضة في السوق وتصنف ضمن المستوى رقم 2 بالجدول الهرمي (إيضاح 21).



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2016

9 عقارات استثمارية

| 2015              | 2016              |                                   |
|-------------------|-------------------|-----------------------------------|
| دينار كويتي       | دينار كويتي       |                                   |
| 35,505,468        | 46,305,080        | في 1 يناير                        |
| 9,893,007         | 842,048           | إضافات                            |
| -                 | 17,360,500        | نتيجة من تجميع شركة محاصة يال مول |
| (11,361)          | (650,000)         | مستبعدات                          |
| (851,478)         | -                 | مباع كجزء من بيع شركة تابعة       |
| 1,769,444         | 4,571,689         | التغير في القيمة العادلة          |
| <u>46,305,080</u> | <u>68,429,317</u> | في 31 ديسمبر                      |

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

| 2015              | 2016              |                    |
|-------------------|-------------------|--------------------|
| دينار كويتي       | دينار كويتي       |                    |
| 2,231,522         | 2,248,624         | عقارات قيد التطوير |
| 44,073,558        | 66,180,693        | عقارات مطورة       |
| <u>46,305,080</u> | <u>68,429,317</u> |                    |

يتم الاحتفاظ بعقار قيمته المدرجة بالدفاتر 36,993,600 دينار كويتي (2015: 32,996,911 دينار كويتي) بصورة مشتركة مع شريك استثمار استراتيجي (طرف ذي علاقة).

فيما يلي بيانات الموقع الجغرافي للعقارات الاستثمارية:

| 2015              | 2016              |                          |
|-------------------|-------------------|--------------------------|
| دينار كويتي       | دينار كويتي       |                          |
| 41,954,590        | 63,995,000        | دولة الكويت              |
| 251,918           | 250,322           | المملكة العربية السعودية |
| 4,040,955         | 4,125,898         | مملكة البحرين            |
| 57,617            | 58,097            | الإمارات العربية المتحدة |
| <u>46,305,080</u> | <u>68,429,317</u> |                          |

تم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لدى المجموعة بتاريخ 31 ديسمبر 2016 استناداً إلى القيمة الأدنى من تقييمات مقيمين مستقلين مؤهلين بشكل مهني لديهما خبرة ذات صلة في السوق التي تقع فيها العقارات. تم تحديد تقييم العقارات استناداً إلى القيم السوقية القابلة للمقارنة لعقارات مماثلة ويتم تصنيفها ضمن المستوى رقم 2 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة (إيضاح 2). وفي 31 ديسمبر 2016، تراوح نطاق متوسط سعر السوق للعقارات الاستثمارية (لكل متر مربع) المستخدم من قبل المقيمين بين 650 دينار كويتي و3750 دينار كويتي (2015: 500 دينار كويتي و3,550 دينار كويتي). واستناداً إلى زيادة/نقص بنسبة 5% في متوسط أسعار السوق (لكل متر مربع)، ستزيد/تنخفض قيمة العقارات الاستثمارية بمبلغ 3,520,587 كويتي (2015: 2,315,254 دينار كويتي).

إن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 17,640,920 دينار كويتي (2015: 23,621,589 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائنو تورق (إيضاح 12).



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

10 استثمار في شركات زميلة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة الرئيسية:

| الأنشطة الرئيسية                   | حصة الملكية الفعلية % |                   | بلد التأسيس | اسم الشركة                            |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------|---------------------------------------|
|                                    | 2015                  | 2016              |             |                                       |
| خدمات المجمعات السكنية             | 31.5%                 | 31.5%             | الكويت      | شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) |
| شراء وبيع وتطوير العقارات والمباني | 26.0%                 | 26.0%             | الكويت      | شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)   |
| نادي صحي وخدمات معدات رياضية       | 45.0%                 | 45.0%             | الكويت      | شركة القوة القابضة ش.م.ك. (قابضة)     |
|                                    | 2015                  | 2016              |             |                                       |
|                                    | دينار كويتي           | دينار كويتي       |             |                                       |
|                                    | 17,561,346            | 17,517,838        |             |                                       |
|                                    | (706,860)             | (1,954,260)       |             |                                       |
|                                    | 663,352               | 1,247,752         |             |                                       |
|                                    | <u>17,517,838</u>     | <u>16,811,330</u> |             |                                       |

في 1 يناير  
توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة  
حصة في نتائج  
في 31 ديسمبر

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية للاستثمار في شركة زميلة:

| 2015              | 2016              | أخرى             | برج هاجر          |                                |
|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------------------------|
| دينار كويتي       | دينار كويتي       | دينار كويتي      | دينار كويتي       |                                |
| 11,532,753        | 8,201,136         | 374,634          | 7,826,502         | موجودات متداولة                |
| 14,029,000        | 15,892,704        | 3,087,287        | 12,805,417        | موجودات غير متداولة            |
| (3,690,959)       | (3,686,889)       | (117,724)        | (3,569,165)       | مطلوبات متداولة                |
| (5,022,956)       | (4,265,621)       | (26,267)         | (4,239,354)       | مطلوبات غير متداولة            |
| 16,847,838        | 16,141,330        | 3,317,930        | 12,823,400        | صافي الموجودات                 |
| 670,000           | 670,000           | -                | 670,000           | الشهرة                         |
| <u>17,517,838</u> | <u>16,811,330</u> | <u>3,317,930</u> | <u>13,493,400</u> | الإجمالي                       |
|                   |                   |                  |                   | الحصة في نتائج الشركات الزميلة |
|                   |                   |                  |                   | للسنة:                         |
| 5,455,233         | 6,461,911         | 459,888          | 6,002,023         | الإيرادات                      |
| 663,352           | 1,247,752         | 48,588           | 1,199,164         | الربح                          |

إن استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة غير مدرجة أو متداولة علنا في أي سوق أوراق مالية.



## 10 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

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

2- لاحقاً لـ 31 ديسمبر 2016، استلمت شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("برج هاجر")، شركة زميلة للمجموعة، مذكرة بمطالبة ضريبية بمبلغ 279 مليون ريال سعودي (ما يعادل 23 مليون دينار كويتي) من مصلحة الزكاة والدخل ("المصلحة") بالمملكة العربية السعودية وتشمل الربط الضريبي لبرج هاجر عن السنوات من 2009 إلى 2014 وضريبة دخل الشركة المطالب بها والزيادة والضريبة المحتجزة والعقوبات ("المطالبة الضريبية"). إضافة إلى ذلك، طالبت المصلحة بفرض عقوبات نظراً للعجز عن تسجيل القرارات وعدم تقديمها وعقوبات على التأخير المترتب على ذلك بنسبة 1% عن كل ثلاثين يوماً تأخير عن تسوية ضريبة الدخل والضريبة المحتجزة التي يتم احتسابها اعتباراً من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد. وتغطي المطالبة الضريبية معاملات برج هاجر الواقع في المملكة العربية السعودية.

ترى الإدارة أن المطالبة الضريبية لا تعكس تطبيق القوانين الضريبية في المملكة العربية السعودية بشكل صحيح ولا تعكس الطبيعة الصحيحة للعمليات التي يقوم بها برج هاجر. إضافة إلى ذلك، قام برج هاجر بتعيين مستشار ضريبي في المملكة العربية السعودية لمراجعة المطالبة الضريبية وقام المستشار الضريبي بإصدار رأي لبرج هاجر بتاريخ 23 فبراير 2017 يؤكد كفاية الالتزام الضريبي فيما يتعلق بعمليات برج هاجر المسجل في الدفاتر كما في 31 ديسمبر 2016. وتعتمز إدارة برج هاجر تقديم كتاب اعتراض لدى المصلحة للاعتراض على هذه المطالبة الضريبية.

استناداً إلى استشارة المستشار الضريبي لبرج هاجر، ترى إدارة برج هاجر كفاية الالتزام الضريبي المسجل حالياً في الدفاتر بمبلغ 19 مليون ريال سعودي (ما يعادل 1.55 مليون دينار كويتي) في تاريخ التقارير المالية. ولكن، كما في تاريخ هذه البيانات المالية المجمعة، يوجد عدم تأكيد مادي فيما يتعلق بنتيجة المطالبة الضريبية. ترى إدارة المجموعة وبرج هاجر أن المخصص المسجل في البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 يمثل أفضل تقدير للالتزام الضريبي الذي قد ينشأ عن المطالبة الضريبية.

## 11 مدينون وموجودات أخرى

| 2015        | 2016        |                                     |
|-------------|-------------|-------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                                     |
| 28,729      | -           | دفعات مقدماً إلى مقاولين            |
| 1,600,000   | -           | مدفوعات مقدماً لشراء عقارات تمويلية |
| 1,650,000   | -           | أرصدة مدينة من بيع عقارات تمويلية   |
| 84,853      | 72,373      | مدينو موظفين                        |
| 891,150     | 1,617,905   | مدينون آخرون                        |
| 4,254,732   | 1,690,278   |                                     |

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2016

## 12 دائنو تورق

| 2015              | 2016              |                              |
|-------------------|-------------------|------------------------------|
| دينار كويتي       | دينار كويتي       |                              |
| 19,099,741        | 14,681,539        | مجمّل المبلغ                 |
| (1,124,387)       | (554,851)         | ناقصاً: الربح المستحق المؤجل |
| <u>17,975,354</u> | <u>14,126,688</u> |                              |
| 9,602,865         | 8,874,598         | غير متداول                   |
| 8,372,489         | 5,252,090         | متداول                       |
| <u>17,975,354</u> | <u>14,126,688</u> |                              |

يحمل دائنو تورق متوسط معدل ربح 5% تقريباً (2015: 5.25%) سنوياً.

تم الحصول على تسهيلات تمويل بمبلغ 14,126,688 دينار كويتي (2015: 17,975,354 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل موجودات محفظة تمويل عقاري بمبلغ 8,088,000 دينار كويتي (2015: 10,883,000 دينار كويتي) وعقارات استثمارية تبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 17,640,920 دينار كويتي (2015: 23,621,589 دينار كويتي) وبعض العقارات للمتاجرة ذات قيمة المدرجة بالدفاتر بمبلغ 1,077,287 دينار كويتي (2015: 2,248,608 دينار كويتي) ونسبة 80% من استثمار المجموعة في أسهم شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)، وهي شركة تابعة مملوكة بنسبة 99.9%.

## 13 دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

| 2015              | 2016             |  |
|-------------------|------------------|--|
| دينار كويتي       | دينار كويتي      |  |
| 194,004           | 259,648          | مصرفات مستحقة  |
| 672,757           | 647,342          | مبالغ مستحقة إلى عملاء التمويل العقاري                     |
| 6,480,195         | 4,382,980        | مبالغ مستحقة إلى عملاء تمويل عقاري من إعادة حيازة العقارات |
| 1,870,295         | 1,828,048        | مبالغ مستحقة إلى مقاولين                                   |
| 1,483,765         | 1,683,209        | دائنون آخرون   |
| <u>10,701,016</u> | <u>8,801,227</u> |  |

## 14 رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً من 415,642,299 (2015: 415,642,299) سهم بقيمة 100 (2015: 100) فلس للسهم الواحد، مدفوعة بالكامل نقداً.

في الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 29 مارس 2016، اعتمد مساهمو الشركة الأم إصدار توزيعات أرباح نقدية بمبلغ 2,078,211 دينار كويتي، بواقع 5 فلس لكل سهم إلى المساهمين المسجلين في سجلات الشركة الأم في تاريخ الجمعية العمومية السنوية.

أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 6.5 فلس للسهم (2015: 5 فلس للسهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016. وتسدّد توزيعات الأرباح النقدية في حالة اعتمادها من قبل الجمعية العمومية للمساهمين إلى المساهمين المقيدين في سجلات الشركة الأم كما في تاريخ الجمعية العمومية السنوية.



## 15 الاحتياطات

### احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات الكويتي والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للمجموعة أن توقف مثل ذلك التحويل السنوي عندما يصل رصيد الاحتياطي القانوني إلى 50% من رأس المال المصدر.

إن توزيع الاحتياطي القانوني محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المتراكمة بتأمين هذا الحد.

### احتياطي عام

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي العام. تتم هذه التحويلات وفقاً للسلطة التقديرية لأعضاء مجلس الإدارة كما تخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية لمساهمي المجموعة. لا توجد قيود على التوزيع من الاحتياطي العام.



16 معلومات القطاعات

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

تنقسم أعمال المجموعة إلى أقسام وظيفية لكي تتمكن من إدارة قطاعات أعمالها المختلفة. ولأغراض إعداد تقارير معلومات القطاعات الرئيسية، فقد نظمت إدارة المجموعة أنشطة المجموعة في قطاعات الأعمال التالية:

أ- إدارة المشاريع والعقارات

ب- الاستثمارات المالية

ج- التمويل العقاري

لم يتم تجميع أي قطاعات تشغيل لتشكل القطاعات التشغيلية المذكورة أعلاه.

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

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

| المجموع     |             | أخرى        |             | التمويل العقاري |             | الاستثمارات المالية |             | إدارة المشاريع والعقارات |             |                |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|-------------|---------------------|-------------|--------------------------|-------------|----------------|
| 2015        | 2016        | 2015        | 2016        | 2015            | 2016        | 2015                | 2016        | 2015                     | 2016        |                |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي     | دينار كويتي | دينار كويتي         | دينار كويتي | دينار كويتي              | دينار كويتي |                |
| 5,258,802   | 7,725,152   | -           | -           | 3,181,101       | 2,127,300   | 982,752             | 5,245,048   | 1,094,949                | 352,804     | إيرادات القطاع |
| (2,549,882) | (3,335,668) | (1,219,305) | (1,151,890) | (1,058,080)     | (1,620,155) | (77,657)            | (371,973)   | (194,840)                | (191,650)   | مصروفات القطاع |
| 2,708,920   | 4,389,484   | (1,219,305) | (1,151,890) | 2,123,021       | 507,145     | 905,095             | 4,873,075   | 900,109                  | 161,154     | نتائج القطاع   |
| 105,474,564 | 119,674,343 | 67,949      | 172,903     | 52,129,828      | 33,509,786  | 27,955,589          | 82,701,608  | 25,321,198               | 3,290,046   | موجودات القطاع |
| 29,290,563  | 23,802,530  | 688,006     | 1,021,424   | 15,994,945      | 11,833,792  | 10,729,680          | 9,065,623   | 1,877,932                | 1,881,691   | مطلوبات القطاع |





## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

## 17 التزامات رأسمالية

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 1,488,313 دينار كويتي (2015):  
1,841,418 دينار كويتي).

## 18 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف (الشركة الأم الكبرى والشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين بالشركة الأم وأفراد عائلاتهم وشركات يملكون فيها حصص ملكية رئيسية أو يمكنهم ممارسة تأثيراً ملموساً عليها) أبرمتها المجموعة في مسار الأعمال المعتاد. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إن المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

| المجموع   |           | أطراف<br>أخرى<br>ذات علاقة | الشركات<br>الزميلة | الشركة<br>الأم الكبرى |  |
|-----------|-----------|----------------------------|--------------------|-----------------------|--|
| 2015      | 2016      | دينار كويتي                | دينار كويتي        | دينار كويتي           |  |
| 8,400     | 91,347    | 4,800                      | -                  | 86,547                | بيان الدخل المجموع<br>أتعاب إدارة                    |
| 1,193,715 | 1,539,523 | 4,691                      | 13,681             | 1,521,151             | بيان المركز المالي المجموع                           |
| (116,182) | (287,890) | (236)                      | -                  | (287,654)             | مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة                      |
| 76,788    | 63,624    | 63,624                     |                    |                       | مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة                     |
|           |           |                            |                    |                       | قرض لموظف (مدرج ضمن مدينين<br>وموجودات أخرى          |
| 416,318   | 389,098   |                            |                    |                       | مدفوعات الإدارة العليا: (بيان الدخل<br>المجموع)      |
| 62,871    | 36,376    |                            |                    |                       | رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل<br>مكافأة نهاية الخدمة |
| 479,189   | 425,474   |                            |                    |                       |  |

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

- إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 43,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 تزيد عن الحد المنصوص عليه في المادة 198 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وهي تخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية العادية لمساهمي الشركة الأم.



## 19 إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً من أنشطة المجموعة ولكن يتم إدارة هذه المخاطر بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح. ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسئوليات المنوطة به. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية. كما تتعرض المجموعة للمخاطر التشغيلية.

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

## مخاطر السوق

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

## مخاطر معدلات الربح

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

## مخاطر أسعار الأسهم

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

## مخاطر العملات الأجنبية

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

يتم إدارة مخاطر العملات الأجنبية من خلال حدود يقرها مجلس إدارة الشركة الأم، وعلى أساس التقييم المستمر لمراكز المجموعة المفتوحة وحركات أسعار العملات الأجنبية الحالية والمتوقعة.

لا تتعرض المجموعة لمخاطر جوهريّة تتعلق بتحويل العملات الأجنبية في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015 حيث إن موجوداتها ومطلوباتها النقدية مدرجة بصورة رئيسية بالدينار الكويتي.

## مخاطر الائتمان

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

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

كما في 31 ديسمبر 2016، تم الإفصاح عن مخصص أرصدة مديني التمويل العقاري منخفضة القيمة بإيضاح 6.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

19 إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

فيما يلي إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان على الموجودات المالية:

| 2015              | 2016              |                                 |
|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| دينار كويتي       | دينار كويتي       |                                 |
| 6,273,539         | 2,021,889         | أرصدة لدى البنوك                |
| -                 | -                 | ودائع استثمارية                 |
| 11,348,560        | 6,857,980         | مدينو تمويل عقاري               |
| 1,193,715         | 1,539,523         | مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة |
| 4,254,732         | 1,690,278         | مدينون وموجودات أخرى            |
| <u>23,070,546</u> | <u>12,109,670</u> |                                 |

الضمانات والتعزيزات الائتمانية الأخرى

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

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

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

مخاطر السيولة

تحد المجموعة من مخاطر السيولة لديها بالتأكد من توفر التسهيلات البنكية. يوضح الجدول أدناه تواريخ استحقاق المطلوبات المالية غير المخصومة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016 استناداً إلى تواريخ السداد التعاقدية ومعدلات تكلفة التمويل الحالية في السوق.

| المجموع           | 1 إلى 5 سنوات     | 3 إلى 12 شهراً    | أقل من 3 أشهر    |                                  |
|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|
| 14,681,539        | 9,160,879         | 4,562,204         | 958,456          | في 31 ديسمبر 2016                |
| 287,890           | -                 | -                 | 287,890          | دائنو توريق                      |
| 8,801,227         | -                 | 7,758,765         | 1,042,462        | مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة |
| <u>23,770,656</u> | <u>9,160,879</u>  | <u>12,320,969</u> | <u>2,288,808</u> | دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى |
| 19,099,741        | 10,090,228        | 7,510,904         | 1,498,609        | في 31 ديسمبر 2015                |
| 116,182           | -                 | -                 | 116,182          | دائنو توريق                      |
| 10,701,016        | -                 | 9,753,356         | 947,660          | مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة |
| <u>29,916,939</u> | <u>10,090,228</u> | <u>17,264,260</u> | <u>2,562,451</u> | دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى |



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

20

## إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغييرات في ظروف الأعمال. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015.

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

| 2015        | 2016        |                                   |
|-------------|-------------|-----------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                                   |
| 17,975,354  | 14,126,688  | دائنو تورق                        |
| 10,701,016  | 8,801,227   | دائنون تجاريون ودائنون آخرون      |
| (6,273,539) | (2,021,889) | ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك |
| 22,402,831  | 20,906,026  | صافي الدين                        |
| 76,184,001  | 76,868,477  | رأس المال                         |
| 98,586,832  | 97,774,503  | رأس المال وصافي الدين             |
| 23%         | 21%         | معدل الإقراض                      |

21

## قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس.

## الأدوات المالية:

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

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

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

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

## الأدوات غير المالية:

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



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

## 21 قياس القيمة العادلة (تتمة)

## الأدوات غير المالية: (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية وغير المالية  
يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع (باستثناء الاستثمارات المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة (إيضاح 9)) كما يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وتصنيفها ضمن مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أدناه:

| قياس القيمة العادلة باستخدام |                                       |                                   |  |                       |
|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------|
| الإجمالي<br>دينار كويتي      | مدخلات هامة غير<br>ملحوظة (المستوى 3) | مدخلات هامة ملحوظة<br>(المستوى 2) | أسعار معلنة في أسواق<br>نشطة (المستوى 1) |                       |
|                              |                                       |                                   |  | <b>2016</b>           |
| 1,133,759                    | -                                     | 1,080,311                         | 53,448                                   | استثمارات متاحة للبيع |
| 68,429,317                   | -                                     | 68,429,317                        | -  | عقارات استثمارية      |
|                              |                                       |                                   |  | <b>2015</b>           |
| 1,188,201                    | -                                     | 1,102,193                         | 86,008                                   | استثمارات متاحة للبيع |
| 46,305,080                   | -                                     | 46,305,080                        | -  | عقارات استثمارية      |

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

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

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