





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



سمو ولي العهد
الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح
حفظه الله



سمو رئيس مجلس الوزراء
الشيخ جابر مبارك الحمد الصباح
حفظه الله



المحتويات

الصفحة	
٩	اعضاء مجلس الادارة
١١	الهيكل التنظيمي
١٢	كلمة رئيس مجلس الادارة
٢٣	هيكل نموذج تقرير الحوكمة عن عام ٢٠١٦
٣٩	تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠١٦
٥١-٤٧	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
٥٢	بيان المركز المالي المجمع
٥٤	بيان الدخل الشامل المجمع
٥٥	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
٥٦	بيان التدفقات النقدية المجمع
٨٨-٥٧	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة





مجلس الإدارة



السيد / عماد جواد بوخمسين
رئيس مجلس الإدارة



السيد / أنور علي النقي
نائب رئيس مجلس الإدارة



السيد / عبدالله حمود النجم
عضو مجلس الإدارة



السيد / سليمان المضيان
عضو مجلس الإدارة

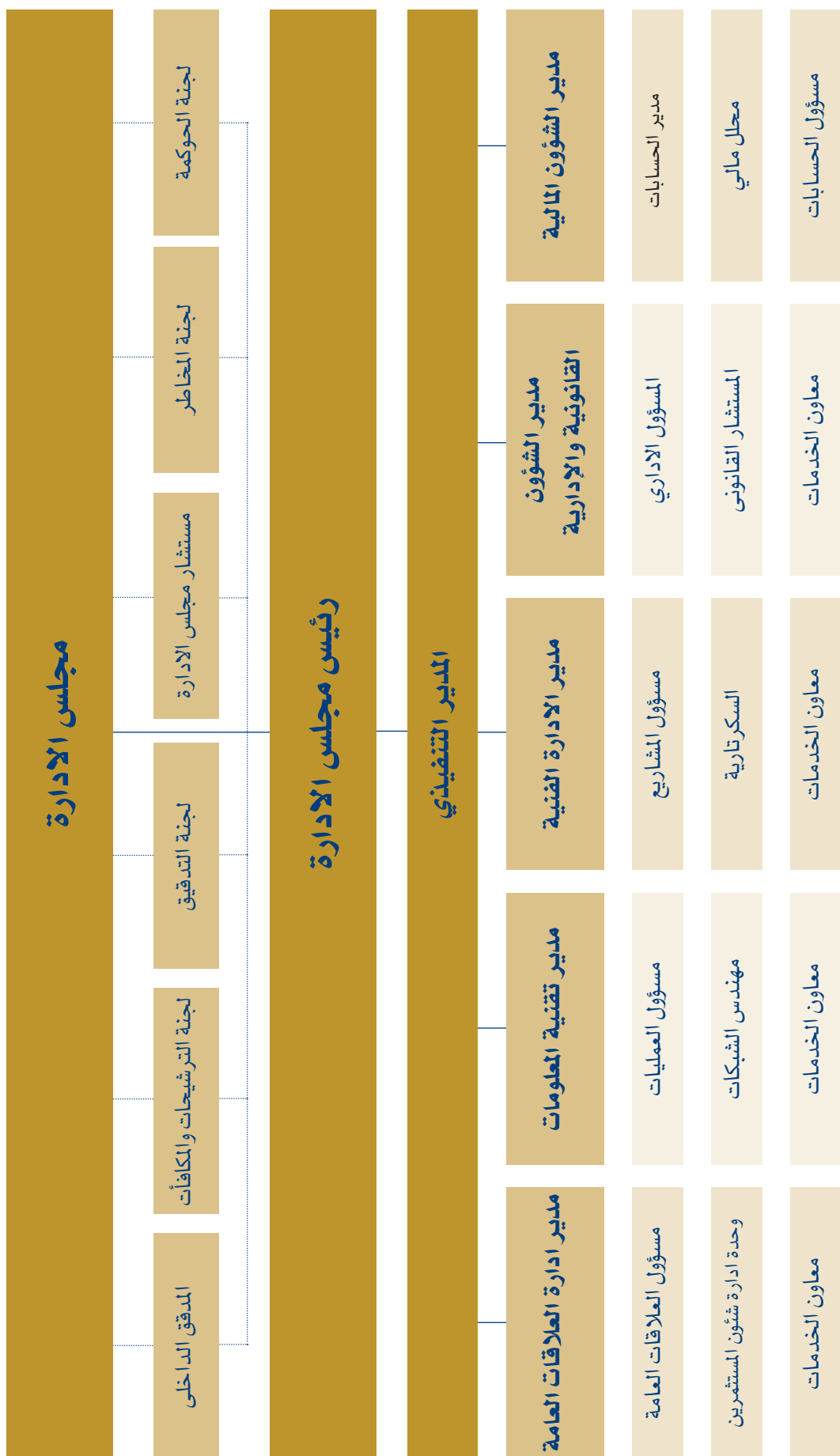


السيد / أحمد الصدر
عضو مجلس الإدارة





الهيكل التنظيمي



كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

حضرات السادة المساهمين الكرام

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

كما يسرني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أخواني أعضاء مجلس إدارة الشركة العربية العقارية أن اضع بين أيديكم التقرير السنوي، موضحاً به أهم المستجدات الاقتصادية على الصعيدين العالمي والمحلي، بالإضافة لنتائج الأداء السنوي والبيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٧/١٢/٣١ والذي يتضمن أعمال الشركة ومركزها المالي خلال هذا العام.

وكما لمستم بأنفسكم فقد شهد الاقتصاد الكويتي في عام ٢٠١٧ جملة من الأحداث والتطورات كان من أبرزها ترقية بورصة الكويت علي مؤشر فوتسي راسل للأسواق الناشئة .



كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين

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

إن الشركة العربية تسير وفق آلية مدروسة وبخطوات منتظمة بتأني من غير بطئ نحو إدخال أنظمة تكنولوجية متطورة وعالية التقنية في جميع مشروعاتها العقارية وكلل جهدنا بحمد الله وتوفيقه في نجاحنا في الحصول علي شهادة نظام الجودة ISO 9001: 2015. للشركة العربية العقارية.

ولكن جاء عام ٢٠١٧ وبالأخص النصف الثاني منه تأثراً واضحاً في انخفاض اسعار النفط والكثير من الاحداث التي كان لها اثر سلبي على اداء معظم الاسواق المالية في المنطقة ومنها ما اثر سلباً على الاداء العام للسوق .

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

كل هذه السلبيات سيطرت علي مجريات السوق العقاري بكافة شرائحه وأدت إلي إنخفاض المؤشرات العقارية وإنخفاض في اسعار العقارات بشكل عام وضعف في الطلب علي هذا الإستثمار. أما فيما يتعلق بمشاريع الشركة، ويسرنا بأن نزودكم بأخر مستجدات هذه المشاريع :

١- برج الكريستال :

تم بحمد الله البدء في تشغيل وإدارة برج الكريستال، وتم تأجير ١٠٠ ٪ من المطاعم والكافيتريات بالادوار السرداب والارضين والميزانين، وكذلك ٩٥ ٪ من المكاتب بالبرج بعقود مع أكبر الشركات والبنوك في الكويت، وتم تعديل إستغلال الأدوار التجارية (سرداب - أرضي - ميزانين) لتصبح مخصصة جميعها للمطاعم، وتم تأجيرها لمجموعة من اشهر المطاعم والكافيتريات بالكويت، وطبقاً لذلك تم تنفيذ تعديلات في البنية التحتية ، وتم بحمد الله زيادة الحمل الكهربائي ١٦٠٠ كيلو واط لتلائم مع إستغلال المطاعم والكافيتريات، وكذلك تم الإنتهاء من تركيب الإضاءة الخارجية للواجهات التي تعكس الصورة الجميلة لكويتنا الحبيبة، ليصبح البرج معماري في قلب المدينة وعلامة مميزة في شارع أحمد الجابر.

٢- مواقف متعددة الطوابق لبرج الكريستال :

تم بحمد الله تشغيل مواقف السيارات المجاورة لبرج كريستال بطاقة إستيعابية (٢٥٠) سيارة متصل مع برج كريستال بجسر زجاجي لخدمة رواد المجمع .



كلمة رئيس مجلس الإدارة

٣- توسعة فندق هوليداي إن:

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

ووفقاً لهذه الرؤية تم وبحمد الله توسعة المعهد الصحي واستراحة كبار الزوار، وتم الإنتهاء من تصميم وترخيص المرحلة الثالثة بإنشاء برج جديد علي هذه الأرض بإرتفاع ٣٢ دور بمساحة إجمالية ٢م١٤,٠٠٠ تقريباً، يشمل غرف فندقية وصالة للأفراح وطوابق لرجال الأعمال ومعهد صحي جديد ومواقف للسيارات متعددة الطوابق ، ومن المتوقع أن نبدأ بتنفيذ هذه المرحلة قريباً ومدة تنفيذ المشروع ٢٤ شهراً، بتكلفة تقديرية قيمتها ١٠ مليون دينار كويتي.

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

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

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

جاري الإنتهاء من مرحلة التشطيب للبنية السكنية الواقعة في أرقى منطقة بالفروانية ، بجوار فندق الكراون بلازا وتتكون من عدد ٢ سرداب مواقف للسيارات + أرضي + ١٢ طابق مكرر، وموعد تسليم البناء في شهر يونيو/٢٠١٨.

بالإضافة إلى أن غالبية نتائج الشركة ما زالت تعكس نتائج إيجابية وجيدة خاصة فيما يتعلق ب

التفاصيل	المبالغ بالملايين د.ك ٢٠١٧	المبالغ بالملايين د.ك ٢٠١٦	نسبة الزيادة
الموجودات	١٦١,٦	١٧٨,٩	-٩,٧٪
حقوق المساهمين	٥٧,٨	٦١,٨	-٦,٤٪
عقارات قيد التطوير	١,٥	٠,٧	١١٥,٢٪
الاستثمارات العقارية	١١٩,٣	١٢٠,٣	-٠,٨٪



كلمة رئيس مجلس الإدارة

الاخوة المساهمين :

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

وعلى الرغم من ذلك نلاحظ تحسن ملحوظ في مقدار الخسائر مقارنة بالعام الماضي ، حيث حققت خسائر بقيمة ٥٦٠,٢٤١,٥٣ د.ك، مقارنة بخسائر العام الماضي.

وتركزت خسائر العام الحالي لعدة أسباب منها :-

إنخفاض القيمة السوقية في قيمة العقارات المملوكة للشركة بالخارج بمقدار ١,٨٠٠,٠٠٠ د.ك. بالإضافة إلى إرتفاع تكاليف التمويل عن العام الماضي بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ دك ، هذا بالإضافة إلى إنخفاض قيمة الدينار الكويتي أمام الدولار الأمريكي والدرهم الإماراتي مما كان له آثار سلبية على قيمة موجودات الشركة بقيمة تقدر ب ٤٠٠,٠٠٠ د.ك .

الاخوة المساهمون

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

والله الموفق والمستعان ...

رئيس مجلس الإدارة

د . عماد جواد بوخمسين



Certificate of Registration



This is to certify that the Quality Management System of:

Al-Arabiya Real Estate Company

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

applicable to:

Financial Investment, Real Estate Development and Management

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

ISO 9001 : 2015

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

Managing Director

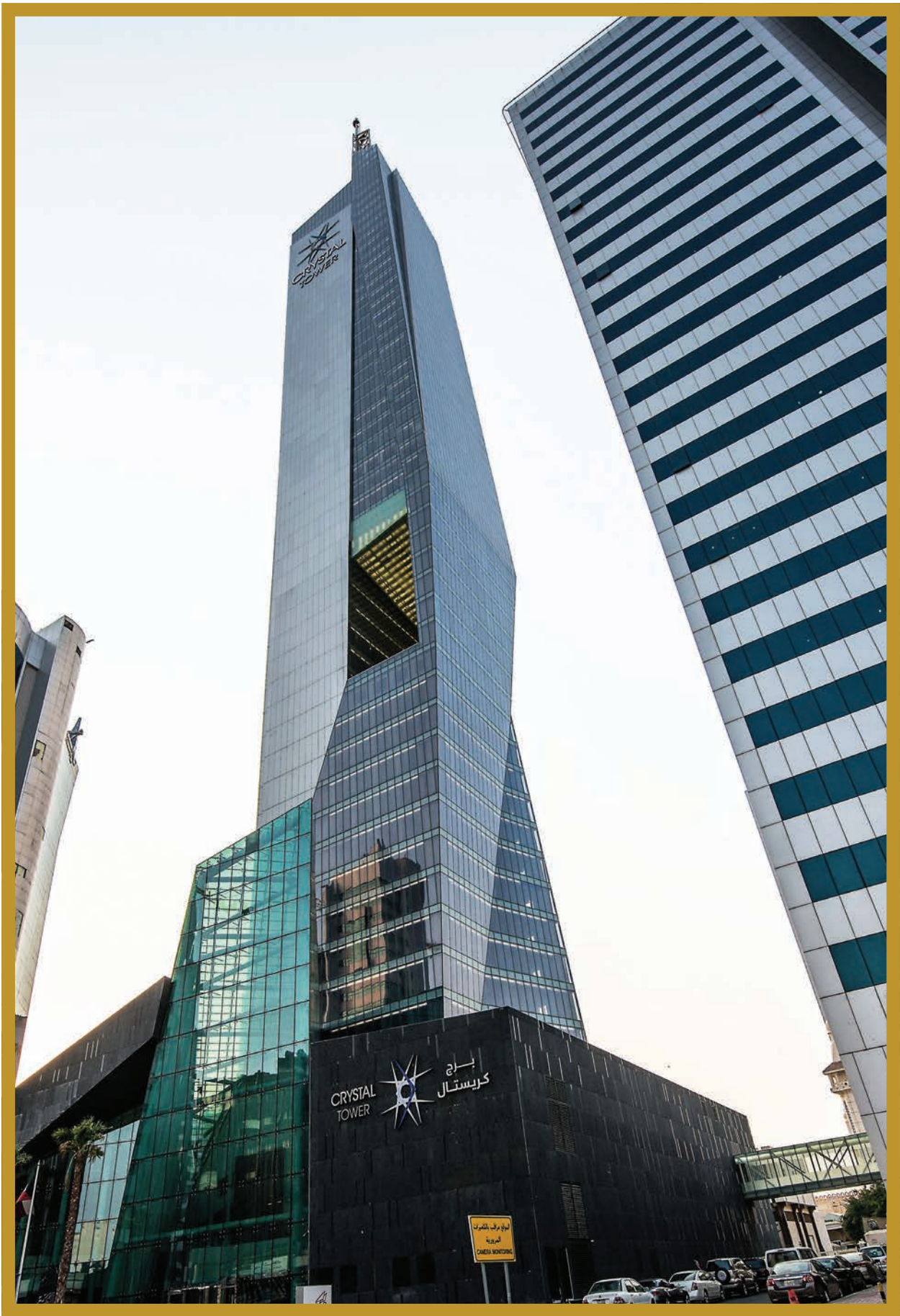


Certificate No:
ISO Approval Date:
Valid Until:
EAC Code:

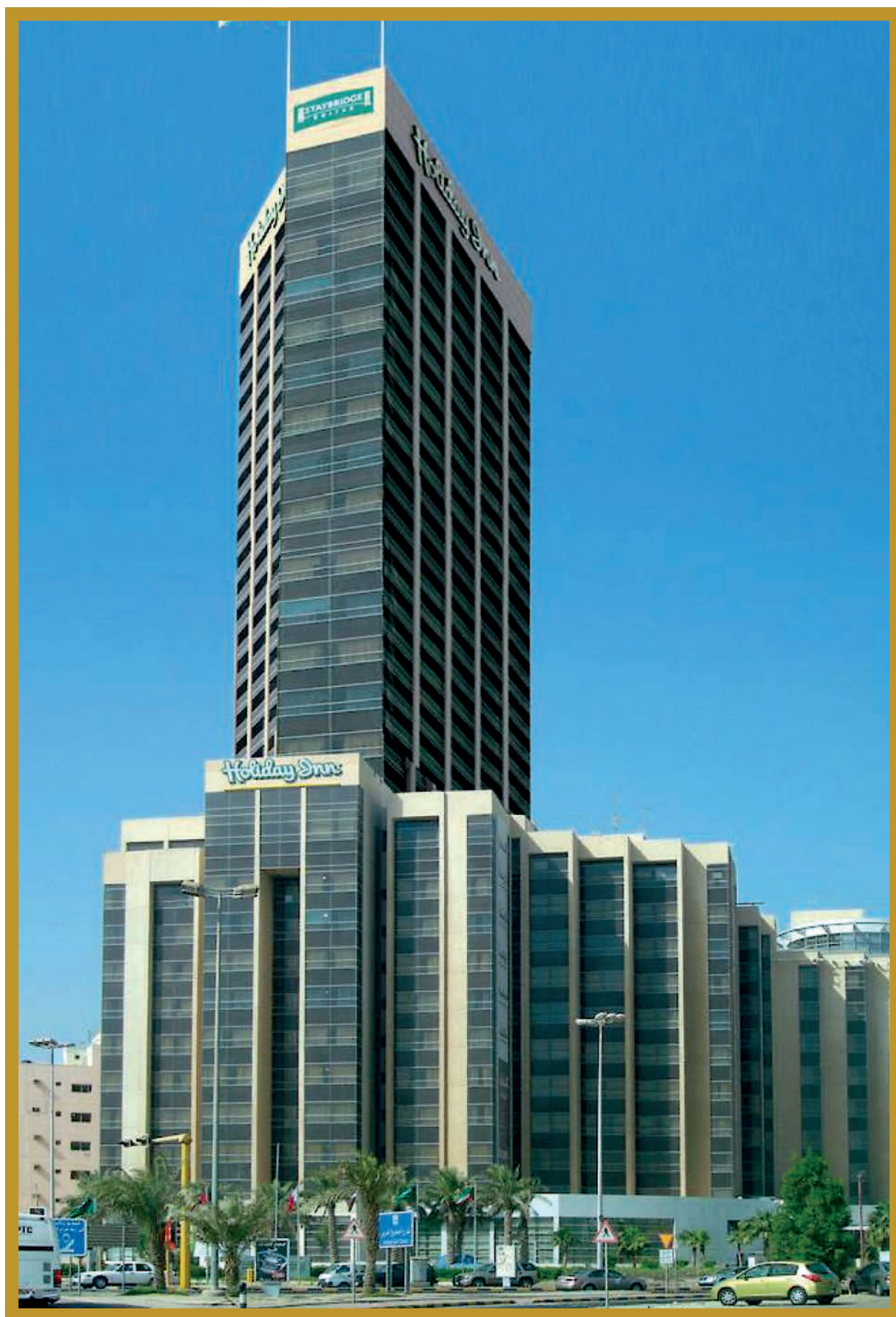
74282
4 January 2018
4 January 2021
32

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





برج كريستال



فندق هولندي ان





تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق
تقرير الحوكمة لعام ٢٠١٧

تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق ٢٠١٧

كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

السادة مساهمي الشركة العربية العقارية

بالاصالة عن نفسي ونيابة عن مجلس ادارة الشركة العربية العقارية يسرني ان اقدم للسادة المساهمين الكرام تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق الخاص بالشركة عن عام ٢٠١٧

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

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

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

و تماشياً مع الخطوات الايجابية التي قامت بها هيئة اسواق المال من خلال اللوائح و القرارات التنظيمية التي تسعى من خلالها الى تحسين بيئة العمل والشفافية وحماية المساهمين ، وحرصاً منا على تطبيق جميع القوانين والتشريعات والممارسات الرائدة التي تتماشى مع مبادئنا والاسس المهنية التي تقود عملنا لتصب في مصلحة مساهمينا الكرام، وتطبيقاً لهذا نعرض بين ايديكم تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق عن عام ٢٠١٧ .

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

د. / عماد جواد بوخمسين

رئيس مجلس الادارة



(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق ٢٠١٧

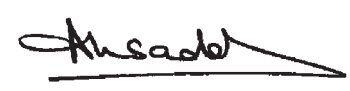
ملخص الأعمال عن عام ٢٠١٧

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

الكويت فى : ٢٩/٠٣/٢٠١٧

إقرار وتعهد (سلامة ونزاهة البيانات المالية)

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة العربية العقارية بدقة وسلامة البيانات المالية التى تم تزويد المدقق الخارجى بها ، وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة فى دولة الكويت والمعتمدة من قبل الهيئة وأنها معبرة عن المركز المالى للشركة كما فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وذلك بناء على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدققين الحسابات وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير .

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



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق ٢٠١٧

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

قاعدة الأولى:

بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

تشكيل مجلس الإدارة ، وذلك على النحو التالي:

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

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

يوضح الجدول ادناه عدد اجتماعات مجلس ادارة الشركة العربية العقارية وهي ستة اجتماعات خلال عام ٢٠١٧ مبينا تاريخ كل اجتماع وحضور كل عضو من اعضاء المجلس من عدمه ، حيث تم التأشير بعلامة (✓) في حالة حضوره الاجتماع

اسم العضو	اجتماع رقم ١ بتاريخ: ٢٠١٧/٠٣/٠٥	اجتماع رقم ٢ بتاريخ: ٢٠١٧/٠٣/٢٨	اجتماع رقم ٣ بتاريخ: ٢٠١٧/٠٥/١٤	اجتماع رقم ٤ بتاريخ: ٢٠١٧/٠٦/١٥	اجتماع رقم ٥ بتاريخ: ٢٠١٧/٠٧/٢٦	اجتماع رقم ٦ بتاريخ: ٢٠١٧/١٠/٢٦	عدد الاجتماعات
د. / عماد جواد بوخمسين	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٦
د. / انور على النقي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٦
سليمان عبدالله المضيان	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٦
عبدالله حمود النجم	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٦
احمد عبدالهادي الصدر	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٦
د. / حيدر حسن الجمعه	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٦

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

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

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق ٢٠١٧

القاعدة الثانية :

التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

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

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

انجازات مجلس الادارة خلال العام

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

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



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق ٢٠١٧

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

اسم اللجنة	اعضاء اللجنة	مهام اللجنة وانجازاتها	عدد اجتماعات اللجنة
لجنة الترشيحات والمكافآت.	د. / انور على النقي (عضو مستقل) رئيس اللجنة السيد / احمد الصدر عضو اللجنة السيد / عبدالله نجم عضو اللجنة	١ - وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، مع المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة. ٢ - وضع توصيف وظيفي للأعضاء التنفيذيين في الشركة والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين. ٣ - التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل لعام ٢٠١٧ . ٤ - العمل مع الإدارات واللجان المعنية لتعيين الكفاءات المطلوبة في الشركة لعام ٢٠١٧ .	١
لجنة التدقيق	السيد / احمد الصدر رئيس اللجنة د. / انور على النقي عضو مستقل السيد / عبدالله نجم عضو اللجنة السيد / سليمان المضيان عضو اللجنة	١ - مراجعة البيانات المالية الدورية لعام ٢٠١٧ قبل عرضها على مجلس الإدارة للموافقة عليها . ٢ - التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم، وراعى عند التوصية بالتعيين التأكد من استقلاليتهم ٣ - دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها ٥ - دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي ٦ - تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة لعام ٢٠١٧ ٧ - مراجعة وإقرار خطط لجنة الرقابة الداخلية للشركة . ٨ - مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية ٩ - التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة من الجهات الرقابية	٤



(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق ٢٠١٧

	١- إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة . ٢- ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر وتم التعاقد مع مكتب خارجي متخصص لاقرار هذه النظم . ٣- تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الشركة، وذلك لتحديد أوجه القصور بها وتم التعاقد مع مكتب متخصص لوضع النظم والاليات الخاصة والمناسبة للشركة . ٤- مساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول في الشركة والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر بعد اعتماده من قبل مجلس الإدارة لعام ٢٠١٧ . ٥- مراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع توصيات بشأنه قبل اعتماده من قبل مجلس الإدارة . ٦- تم إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة لعام ٢٠١٧ . ٧- مراجعة المسائل التي تثيرها لجنة التدقيق المرتبطة والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر في الشركة .	د. / انور على النقي عضو مستقل السيد / عبدالله نجم عضو اللجنة السيد / سليمان المضيان عضو اللجنة	لجنة المخاطر
--	---	---	---------------------

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

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



القاعدة الثالثة:

اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

- تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت تنفيذا للقاعدة الثالثة من الكتاب الخامس عشر وقد تم الالتزام بالامور الآتية :-

- ١- عدد اعضائها لا يقل عن ثلاثة اعضاء .
- ٢- تتضمن عضو مستقل .
- ٣- الرئيس عضو غير تنفيذي.
- ٤- تم تحديد مدتها من قبل مجلس الادارة بثلاث سنوات .
- ٥- تم اعتماد ميثاق عمل لها وقد احتوى على المهام والمسؤوليات المنوطة بها والية الاجتماع وعدد مرات الاجتماع وكيفية رفع التقارير للمجلس .

وتتشكل لجنة الترشيحات والمكافآت وتتكون من الاعضاء التالي اسمائهم :

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

تقرير المكافآت الممنوحة لاعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية .

- ١- مكافآت اعضاء مجلس الادارة .
- تم ادراج بند من ضمن جدول اعمال الجمعية العمومية لعام ٢٠١٧ بمناقشة عدم تخصيص مكافاة مالية للسادة اعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠١٧/١٢/٣١ .
- ٢- مكافآت الادارة التنفيذية .
- تتمثل الادارة التنفيذية فى الرئيس التنفيذى ومساعدوه .
- وهى مرتبطة بمعدلات ومؤشرات الاداء للشركة ونتيجة اعمالها . ومتسقة مع استراتيجية الشركة واهدافها .



تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق ٢٠١٧

القاعدة الرابعة :

ضمان نزاهة التقارير المالية

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

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

موجز عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق .

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

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

وتتشكل لجنة التدقيق وتتكون من الاعضاء التالي اسمائهم :

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

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



القاعدة الخامسة :

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

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

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

موجز عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة ادارة المخاطر

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

١- عدد الاعضاء لا يقل عن ثلاثة اعضاء .

٢- الرئيس عضو غير تنفيذي .

٣- احد اعضائها عضو مستقل .

٤- لا يشغل عضويتها رئيس مجلس الادارة .

٥- تم تحديد مدتها بثلاثة سنوات .

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

١ - د. / انور على النقي عضو مستقل

٢ - السيد / عبدالله نجم عضو اللجنة

٣ - السيد / سليمان المزيان عضو اللجنة

موجز يوضح انظمة الضبط والرقابة الداخلية

يتوافر لدى الشركة انظمة ضبط ورقابة داخلية وبيان ذلك في الاتي :-

١- تم تحديد السلطات والمسؤوليات بشكل دقيق من خلال اعتماد اللوائح والسياسات التي تنظم عمل الشركة وتم اعتماد بطاقات الوصف الوظيفي الخاصة بكل عضو بالشركة سواء كان عضو مجلس ادارة او عضو تنفيذي .

٢- تم مراعاة الفصل التام في المهام من خلال النص على ذلك ضمن سياسة وحدة التدقيق الداخلي وجعله من الاهداف الرئيسية للوحدة والتي تسعى لتحقيقها ، كما تم اعتماد سياسة تنظيم تعارض المصالح وكيفية التعامل معها والحد منها .

٣- تنتهج الشركة عملية الفحص الدقيق وارقابة المزدوجة من خلال الصلاحيات والسلطات .



(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق ٢٠١٧

- تكليف مكتب تدقيق مستقل للقيام بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية في الشركة وإعداد تقرير في هذا الشأن ويتم موافاة الهيئة به بشكل سنوي (INTERNAL CONTROL REPORT).
- بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل ادارة/مكتب/وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي

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

- ١- تتمتع وحدة التدقيق الداخلي بالاستقلالية التامة حيث يشير الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة الى استقلاليتها من خلال تبعيةها الى لجنة التدقيق وبالتبعية الى مجلس الادارة .
- ٢- تم تكليف جهة خارجية مستقلة وذات خبرة بعمل وحدة التدقيق الداخلي واعتماد سياسة وحدة التدقيق الداخلي وقد تضمنت بيان صلاحيات ومهام وحدة التدقيق الداخلي والية عمل ادارة التدقيق الداخلي ورفع التقارير .

القاعدة السادسة :

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

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

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

ويتضمن الميثاق :

- ١- بيان المفهوم العام للسلوك المهني وانه يجب على الموظف التحلي بالنزاهة والقيم الاخلاقية في كافة انشطة الشركة.
- ٢- ما يجب على الموظف للالتزام به طبقا لمعايير السلوك المهني والقيم الاخلاقية
 - الالتزام بالقوانين واللوائح والسياسات وعدم مخالفتها
 - عدم قبول الرشوة او الهدايا او التبرعات
 - استخدام الامثل لها .
 - عدم افشاء الاسرار.
 - الابلاغ عن المخالفات والتجاوزات وضمان حماية الشخص المبلغ .

موجز عن السياسات والاليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح :

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

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



القاعدة السابعة:

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

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

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

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

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

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

بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل وحدة تنظيم شئون المستثمرين

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

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

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



(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق ٢٠١٧

القاعدة الثامنة:

احترام حقوق المساهمين

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

- يتضمن النظام الأساسي للشركة ولوائحها الداخلية الإجراءات والضوابط اللازمة، لضمان ممارسة جميع المساهمين لحقوقهم من دون أي تمييز، وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات.
- يتعين على الشركة مراعاة الدقة والمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين.
- موجز عن انشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة وذلك ضمن متطلبات المتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين
- يتوافر سجل خاص بالشركة يحفظ لدى وكالة المقاصة، تدون فيه أسماء حملة الاسهم وجنسياتهم وموطنهم، وعدد ونوع الاسهم المملوكة لكل منهم والقيمة المدفوعة منه.
- تتيح الشركة للمساهمين الاطلاع على سجلات المساهمين، ويتم التعامل مع البيانات الواردة في السجلات المذكورة وفقاً لأقصى درجات الحماية والسرية، وذلك بما لا يتعارض مع قانون الهيئة ولائحته التنفيذية وما يصدر عنها من تعليمات وضوابط رقابية منظمة.
- موجز عن كيفية تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة.

يتعين على الشركة أن تقوم بتشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة.

- يتم تنظيم اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين، وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات والقوانين واللوائح والتعليمات ذات العلاقة.
- ويتم الاعلان عن الاجتماعات الخاصة بالجمعيات العامة في وسائل الاعلان المختلفة حسب متطلبات وزارة التجارة والصناعة، كما يحق للمساهمين توجيه أي أسئلة أو استفسارات الى المجلس أو الى مراقبي الحسابات في الجمعيات العامة .
- كما تتيح الشركة لكل المساهمين أن يمارسوا حق التصويت من دون وضع أي عوائق تؤدي إلى حظر التصويت.



القاعدة التاسعة:

إدراك دور أصحاب المصالح

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

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

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

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

القاعدة العاشرة:

تعزيز وتحسين الأداء

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

- انطلاقا من رغبة الشركة في زيادة وعي افرادها ومعرفتهم التامة بأنشطة الشركة واعمالها فقد قامت بإعداد برنامج تعريفى عن الشركة وانشطتها واعمالها ودور المجلس ومهامه وسلطاته واسماء اللجان المشكلة ودورها، كما تضمن بيان القوانين ذات الشأن والتي يجب على الشركة عدم مخالفتها والالتزام بها ورد بها من تعليمات.
- كما قامت الشركة بوضع الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر.

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

- تم اعتماد مصفوفة للتقييم السنوى لاعضاء مجلس الادارة واللجان والادارة التنفيذية ، ويتم تقييم اداء المجلس ككل ثم تقييم الرئيس وتقييم اداء كل عضو على حده حسب عدة معايير ومؤشرات تم وضعها اتساقا مع قواعد الحوكمة .
- نبذة عن جهود مجلس الادارة بخلق القيم المؤسسية (Value Creation) لدى العاملين في الشركة ، وذلك من خلال تحقيق الاهداف الاستراتيجية وتحسين معدلات الاداء :

- يهتم مجلس الإدارة بالتأكيد بشكل مستمر على أهمية خلق القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة، وذلك من خلال العمل الدائم على تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، وتحسين معدلات الأداء، والالتزام بالقوانين والتعليمات خاصة قواعد الحوكمة.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق ٢٠١٧

كما تم اعتماد دليل اعداد التقرير المتكامل والذي تناول عدة امور وهى :-

- تعريف بمفهوم التقرير المتكامل .
- بيان الاهداف من التقرير المتكامل وخصائصه وشكله .
- مبادئ توجيهية يجب الالتزام بها عند اعداد التقرير المتكامل واهم الخصائص الواجب توافرها بالتقرير .
- كما تم التاكيد على انه يتعين تعاون الجميع من اجل خلق القيم المؤسسية (الشركة والمجتمع واصحاب المصالح والبيئة الخارجية) والعمل كفريق واحد من اجل المساهمة فى تحقيق نهضة المجتمع .

القاعدة الحادية عشرة :

التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

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

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

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

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

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

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

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

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





تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠١٧

تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠١٧ كلمة رئيس اللجنة

حضرات السادة المساهمين الكرام،،،

يطيب لى بالاصالة عن نفسى ونيابة عن زملائي اعضاء لجنة التدقيق ان ارحب بكم واضعين بين ايديكم التقرير السنوى للجنة التدقيق عن عام ٢٠١٧، لنسلط الضوء على المحاور التالية المتعلقة بلجنة التدقيق :

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

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

١ - الغرض من تشكيل لجنة التدقيق : -

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

٢ - تشكيل لجنة التدقيق وتتكون من الاعضاء التالى اسمائهم :

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

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

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

تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠١٧

٣- عدد اجتماعات لجنة التدقيق :-

عقدت اللجنة اربع اجتماعات خلال عام ٢٠١٧ ويوضح الجدول التالي حضور الاعضاء للاجتماعات المنعقدة خلال عام ٢٠١٧.

اجتماعات لجنة التدقيق لعام ٢٠١٧

اسم العضو	اجتماع رقم ١	اجتماع رقم ٢	اجتماع رقم ٣	اجتماع رقم ٤	عدد الاجتماعات
	بتاريخ : ٢٠١٧/٠٣/٢٦	بتاريخ : ٢٠١٧/٠٥/٢٤	بتاريخ : ٢٠١٧/٠٧/٢٥	بتاريخ : ٢٠١٧/١٠/٢٥	
د . / انور على النقي	✓	✓	✓	✓	٤
سليمان عبدالله المضيان	✓	✓	✓	✓	٤
عبدالله حمود النجم	✓	✓	✓	✓	٤
احمد عبدالهادي الصدر	✓	✓	✓	✓	٤

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

٤ - مهام ومسئوليات لجنة التدقيق :-

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



تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠١٧

٥ - أنشطة لجنة التدقيق خلال عام ٢٠١٧ :

قامت اللجنة بعدة أنشطة في عام ٢٠١٧ ، ضمن أدائها للدور والمسؤوليات المناطة بها وفقا للائحة اللجنة ومتطلبات الحوكمة ، ويمكن ادراج هذه الأنشطة ضمن الاطر التالية :

-البيانات المالية :

مراجعة اللجنة البيانات المالية قبل عرضها على مجلس الادارة في حضور المدقق الخارجى ، وترفق توصياتها الى مجلس الادارة بشكل ربع سنوى ، هذا وتمت مراجعة البيانات المالية من جانب اللجنة ، ورفعت توصياتها الى مجلس الادارة ، وقد اعتمدت البيانات للشركة بعد تدقيقها عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ .

-الرقابة الداخلية :

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

-التدقيق الداخلى :

قامت اللجنة بمراجعة خطة التدقيق الداخلى لعام ٢٠١٧ ، واعتماد التعديلات المقترحة عليها ، مراجعة جيع تقارير التدقيق الصادرة عن ادارة التدقيق الداخلى ، كما قامت اللجنة بالتعاقد مع مكتب خارجى لمراجعة القواعد والاجراءات التنظيمية والادارية لادارة التدقيق الداخلى على ان يتضمن ذلك التعديلات على الهيكل التنظيمى للشركة .

-تعيين مدقق الحسابات الخارجى :

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

-الالتزام الرقابى :

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

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







تقرير مراقبي الحسابات ٢٠١٧

تقرير مراقبي الحسابات

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة للشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الام») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ«المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، باستثناء الآثار المحتملة المترتبة على الأمر الموضح في فقرة «أساس الرأي المتحفظ» من تقريرنا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

أ. وفقاً لما ورد في الايضاح ٨ حول البيانات المالية المجمعة، إن استثمار المجموعة في شركة شرم دريمز العقارية («الشركة الزميلة»)، الذي تم المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية، مدرج بمبلغ ٩٢٨,٥٨٢ دينار كويتي (٢٠١٦: ١٢٧,٨٦٧ دينار كويتي) في بيان المركز المالي المجموع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. لم تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في نتائج الشركة الزميلة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ حيث لم تتوافر البيانات المالية لهذه الشركة الزميلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. وبناءً عليه، لم نحصل على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتحديد مدى ضرورة اجراء أي تعديلات على هذه المبالغ.

ب. وفقاً لما ورد في الايضاح رقم ١٠ حول البيانات المالية المجمعة، تتضمن الارصدة المدينة التجارية والمدينين الآخرين مبلغ ٧,٠٣٩,٩٥٥ دينار كويتي (٢٠١٦: ٧,٠٣٩,٩٥٥ دينار كويتي) ويمثل صافي القيمة المدرجة بالدفاتر لمطالبة التعويض المستحقة للمجموعة. لم يتم تحصيل هذا المبلغ حتى تاريخ البيانات المالية المجمعة في ضوء المفاوضات الجارية لزيادة مبلغ التعويض. وبالتالي، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على هذه المبالغ.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

عدم التأكد المادي فيما يتعلق بمبدأ الاستمرارية

نلفت الانتباه الى الايضاح ٢ حول البيانات المالية المجمعة الذي يشير إلى أن المجموعة تكبدت خسائر بمبلغ ٣,٢٤١,٥٦٠ دينار كويتي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٢٠١٦: ٤٣١,٨٠٤ دينار كويتي). وكما في ذلك التاريخ، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٢٥,١٩٠,٥٠٤ دينار كويتي (٢٠١٦: ٤,٩٩٥,٦٥٧ دينار كويتي). تشير هذه الظروف الى جانب الأمور الواردة في الايضاحين رقم ٧ و ١٧ فيما يتعلق بوضع الفندق غير المجمع تحت الحراسة القضائية نتيجة تعثر المجموعة في سداد قرض بنكي تم الحصول عليه من بنك اقليمي في دولة الامارات العربية المتحدة بمبلغ ١٤,٩٨١,٤٩٧ دينار كويتي (٢٠١٦: ١٤,٤٤٧,٦٢٧ دينار كويتي)، والتعثر في سداد قسط قرض بمبلغ ١٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار كويتي الى بنك محلي في دولة الكويت الى وجود عدم تأكد مادي قد يثير شكوكا جوهرية حول قدرة المجموعة على استئناف أنشطتها على أساس مبدأ الاستمرارية. إن رأينا غير معدل فيما يتعلق بهذا الامر.

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. إضافة الى الامر الموضح في فقرة «أساس الرأي المتحفظ» وما ورد بقسم «عدم التأكد المادي فيما يتعلق بمبدأ الاستمرارية»، فإننا نعرض فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدها وعرضها في تقرير التدقيق.

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تتألف العقارات الاستثمارية للمجموعة من الاراضي والمباني بدولة الكويت ودول خليجية اخرى. إن اجمالي قيمة العقارات الاستثمارية يعتبر جوهريا بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة وتم ادراجها وفقا للقيمة العادلة وفقا لما ورد في الايضاح ٦ حول البيانات المالية المجمعة. تحدد الادارة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية بالاستعانة بخبراء التقييم الخارجيين لدعم هذا التقييم. ان السياسات المحاسبية للمجموعة المتعلقة بتقدير القيمة العادلة بما في ذلك الاحكام الهامة تم الإفصاح عنها في الايضاحين رقم ٣, ٥ و ٣, ٦ حول البيانات المالية المجمعة.

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

تضمنت أعمال التدقيق التي قمنا بها -على سبيل المثال وليس الحصر- تقييم الافتراضات والتقديرات المستخدمة من جانب الادارة وخبراء التقييم الخارجيين وفقا للموضح أعلاه في التقييم واختبار ملائمة البيانات المؤيدة لتقييم القيمة العادلة بمساعدة خبراءنا الداخليين وبالرجوع الى البيانات المعلنة في الخارج. كما قمنا باختبار موضوعية واستقلالية وخبرة خبراء التقييم الخارجيين- ضمن الاجراءات الاخرى ذات الصلة. فضلا عن ذلك، فقد قمنا باختبار ملائمة الافصاحات الواردة في الايضاح ٦ حول هذه البيانات المالية المجمعة.



تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٧

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم «المعلومات الأخرى» من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٧، 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 لسنة ٢٠١٧ بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

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

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

وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. وفقاً لما ورد في فقرة «أساس الرأي المتحفظ» أعلاه، فإننا لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول القيمة المدرجة بالدفاتر لمطالبة التعويض والقيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في شركة زميلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وحصة المجموعة في نتائج الشركة الزميلة للسنة. وبناءً عليه، فلم نتمكن من تحديد مدى وجود أخطاء في المعلومات الأخرى تتعلق بهذا الأمر.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن 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 تعترض 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.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة) مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد 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 تأكيد 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.

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبذلهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليّتنا 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 نصّح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.



تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

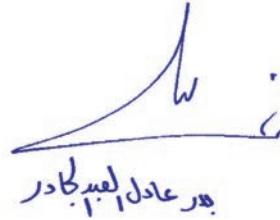
في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. في رأينا أيضاً أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق باستثناء الأمور الموضحة في فقرة «أساس الرأي المتحفظ» أعلاه، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي باستثناء أن الشركة الأم قامت بالاستثمار مباشرة في أسهم شركات أخرى تختلف أغراضها عن أغراض الشركة الأم (إيضاح ٩).



بدر عبدالله الزمان

سجل مراقبي الحسابات رقم ٦٢ فئة أ

ديلويت وتوش - الزمان وشركاه



بدر عادل العبد الجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم ٢٠٧ فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

٤ أبريل ٢٠١٨

الكويت



(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

بيان المركز المالي المجموع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
١٩,٨٦١,٨٥٠	١٨,٩١٧,٨٣٨	٤	عقار وآلات ومعدات
٦٨٨,٠١١	١,٤٨٠,٧٩٩	٥	عقارات قيد التطوير
١٢٠,٣١٧,١١٤	١١٩,٣٠٠,٠٧٩	٦	عقارات استثمارية
٣٠٨,١٩٤	٣٠٨,١٩٤	٧	صافي موجودات في فندق غير مجمع
١,٨٦٧,١٢٧	٩٢٨,٥٨٢	٨	استثمار في شركة زميلة
١٠,٥١٣,٦١٧	١٠,٨٤٦,٢١٤	٩	موجودات مالية متاحة للبيع
١٥٣,٥٥٥,٩١٣	١٥١,٧٨١,٧٠٦		
			موجودات متداولة
٢٤,٠٧٨,٢٠٦	٩,٠٥٠,٦٧٧	١٠	مدينون تجاريون وارصدة مدينة اخرى
١,٣١٠,٩٧٨	٨١٣,٨٩٣	١١	النقد والتقد المعادل
٢٥,٣٨٩,١٨٤	٩,٨٦٤,٥٧٠		
١٧٨,٩٤٥,٠٩٧	١٦١,٦٤٦,٢٧٦		
			اجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٥٠,٩٨٤,٤٩٩	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	١٢	رأس المال
٥,٦١٤,٧٣٣	٥,٦١٤,٧٣٣		علاوة إصدار أسهم
(٧١٤,٧٨٤)	(٧١٤,٧٨٤)	١٣	أسهم خزينة
٤,٥٦٩,٦٦٠	٤,٥٦٩,٦٦٠	١٤	احتياطي قانوني
٤,٥٦٩,٦٦٠	٤,٥٦٩,٦٦٠	١٥	احتياطي اختياري
٢,٠٥٦,١٧٨	١,٣٤٦,٤٣٩	١٦	احتياطيات اخرى
(٥,٢٩٦,٧٢٠)	(٨,٥٣٨,٢٨٠)		خسائر متراكمة
٦١,٧٨٣,٢٦٦	٥٧,٨٣١,٩٢٧		
			اجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
٥٢٣,٢٢٠	٤٣٠,٣٣٥		مكافأة نهاية للموظفين
٨٦,٢٥٣,٨١٠	٦٨,٣٢٨,٩٤٠	١٧	قروض وتسهيلات بنكية
٨٦,٧٧٧,٠٣٠	٦٨,٧٥٩,٢٧٥		
			مطلوبات متداولة
٥,٦١٣,٧٥٧	٥,٨٨٥,٤١٦	١٨	دائنون تجاريون وارصدة دائنة اخرى
٢٤,٧٧١,٠٨٤	٢٩,١٦٩,٦٥٨	١٧	قروض وتسهيلات بنكية
٣٠,٣٨٤,٨٤١	٣٥,٠٥٥,٠٧٤		
١١٧,١٦١,٨٧١	١٠٣,٨١٤,٣٤٩		
١٧٨,٩٤٥,٠٩٧	١٦١,٦٤٦,٢٧٦		
			اجمالي المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



د. أنور علي النقي
نائب رئيس مجلس الإدارة



د. عماد جواد بوخمسين
رئيس مجلس الإدارة



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاحات	
			الإيرادات
(١,٦٤٨,٢١٦)	٢,٤٤٧,٣٩٧	١٩	صافي إيرادات (خسائر) من عقارات استثمارية
١,٧٤٨,٠٢٥	١,٨٠٨,٧٢٢		صافي إيرادات من فندق
٢٥,٦٢٠	٢٣,٢٣٦	٨	حصة في نتائج شركة زميلة
٢٦١,٧٦٠	٨٦٠,٢٨٤	٢٠	صافي الإيرادات من موجودات مالية متاحة للبيع
١٢٥,٨٢٤	(٣٤٧,٦١٩)		فروق تحويل عملات أجنبية
٤٨٥,٤٣٠	٧٧٢,٢٨٦		إيرادات أخرى
٩٩٨,٤٤٣	٥,٥٦٤,٣٠٦		
			المصروفات
٣٩٤,٦٤٧	٤٢٥,٣٦٨	٢١	تكاليف موظفين
١,٥٧٨,٨٦٢	١,٦٠٥,٦٥١	٤	استهلاك
١,٣٨٥,٣٩٥	١,٢٢٣,٣٩٩	٢٢	مصروفات أخرى
(١٠٧,٢٢٨)	-		عكس مخصصات وانخفاض القيمة
٤,٥٥١,١٩٨	٥,٥٥١,٤٤٨		تكاليف تمويل
٧,٨٠٢,٨٧٤	٨,٨٠٥,٨٦٦		
(٦,٨٠٤,٤٣١)	(٣,٢٤١,٥٦٠)		خسارة السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
-	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	-		الزكاة
(٦,٨٠٤,٤٣١)	(٣,٢٤١,٥٦٠)		خسارة السنة
(١٣,٤٧)	(٦,٤٢)	٢٣	خسارة السهم الاساسية والمخفضة



(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

بيان الدخل الشامل المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح	
(٦,٨٠٤,٤٣١)	(٣,٢٤١,٥٦٠)		خسارة السنة
			بنود يتم اوقد يتم اعادة تصنيفها الى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
(١,٢٩٢,٧٣١)	٩١٠,٠٩٧	١٦	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع
(٤٠٠)	(٥٧٧,٥٠٠)	١٦	ارباح محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
١٤,٨٨٩	-	١٦	خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع محولة الى بيان الدخل المجمع
(٢٥٩,٥٣٥)	(١,٠٤٢,٣٣٦)	١٦	تعديل تحويل عملات اجنبية
(١,٥٣٧,٧٧٧)	(٧٠٩,٧٣٩)		اجمالي الخسائر الشاملة الاخرى
(٨,٣٤٢,٢٠٨)	(٣,٩٥١,٢٩٩)		اجمالي الخسائر الشاملة الاخرى للسنة



بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

المجموع	خسائر متراكمة	احتياطات أخرى (إيضاح ١٦)	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	أرباح خزانة	إصدار أسهم	رأس المال	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٧
٦١,٧٨٣,٢٢٦	(٥,٢٩٦,٧٢٠)	٢,٠٥٦,١٧٨	٤,٥٦٩,٦٦٠	٤,٥٦٩,٦٦٠	(٧١٤,٧٨٤)	٥,٦١٤,٧٣٣	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	٢٠١٧
(٣,٢٤١,٥٦٠)	(٣,٢٤١,٥٦٠)	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة
(٧٠٩,٧٣٩)	-	(٧٠٩,٧٣٩)	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى
(٣,٩٥١,٢٩٩)	(٣,٢٤١,٥٦٠)	(٧٠٩,٧٣٩)	-	-	-	-	-	اجمالي الخسائر الشاملة للسنة
٥٧,٨٣١,٩٢٧	(٨,٥٣٨,٢٨٠)	١,٣٤٦,٤٣٩	٤,٥٦٩,٦٦٠	٤,٥٦٩,٦٦٠	(٧١٤,٧٨٤)	٥,٦١٤,٧٣٣	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٧٠,١٢٥,٤٣٤	١,٥٠٧,٧١١	٣,٥٩٣,٩٥٥	٤,٥٦٩,٦٦٠	٤,٥٦٩,٦٦٠	(٧١٤,٧٨٤)	٥,٦١٤,٧٣٣	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٦
(٦,٨٠٤,٤٣١)	(٦,٨٠٤,٤٣١)	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
(١,٥٣٧,٧٧٧)	-	(١,٥٣٧,٧٧٧)	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى
(٨,٣٤٢,٢٠٨)	(٦,٨٠٤,٤٣١)	(١,٥٣٧,٧٧٧)	-	-	-	-	-	اجمالي الخسائر الشاملة للسنة
٦١,٧٨٣,٢٢٦	(٥,٢٩٦,٧٢٠)	٢,٠٥٦,١٧٨	٤,٥٦٩,٦٦٠	٤,٥٦٩,٦٦٠	(٧١٤,٧٨٤)	٥,٦١٤,٧٣٣	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاحات	
			أنشطة التشغيل
(٦,٨٠٤,٤٣١)	(٣,٢٤١,٥٦٠)		خسارة السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
			تعديلات لمطابقة خسارة السنة بصافي التدفقات النقدية:
١,٥٧٨,٨٦٢	١,٦٠٥,٦٥١	٤	استهلاك
(١٠٧,٢٢٨)	-		عكس مخصصات وانخفاض القيمة
٣,٩٦٠,٠٨٧	٧٠٨,٨٨٧	١٩	خسارة غير محققة من تقييم عقارات استثمارية
(٢٥,٦٢٠)	(٢٣,٢٣٦)	٨	حصة في نتائج شركة زميلة
(٤٠٠)	(٥٧٧,٥٠٠)	٢٠ و ١٦	ربح بيع موجودات مالية متاحة للبيع
١٤,٨٨٩	-	٢٠ و ١٦	خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
١٠٨,٩٠١	١٠٨,٥٣٥		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٢٧٦,٢٤٩)	(٢٨٢,٧٨٤)	٢٠	إيرادات توزيعات أرباح
٤,٥٥١,١٩٨	٥,٥٥١,٤٤٨		تكاليف تمويل
٣,٠٠٠,٠٠٩	٣,٨٤٩,٤٤١		
			تعديلات على رأس المال العامل:
(٤٧,٢٠٩)	-		موجودات أخرى
(٣٢١,١٢٨)	(٤٦١,٢١٨)		مدنيون تجاريون وارصدة مدينة أخرى
(٢,٧١٧,٣٠٠)	٢٧١,٦٥٩		دائنون تجاريون وارصدة دائنة أخرى
(٨٥,٦٢٨)	٣,٦٥٩,٨٨٢		التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) العمليات
(٨٤,٢٤٣)	(٢٠١,٤٢٠)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(١٦٩,٨٧١)	٣,٤٥٨,٤٦٢		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(٣٧٨,٠٨٠)	(٦٦٢,٢٢٣)	٤	إضافات إلى عقار وآلات ومعدات
(٣٠٨,٢٢٥)	(٧٩٢,٧٨٨)	٥	إضافات إلى عقارات قيد التطوير
(٣٤٨,١٧٩)	(٣٢١,٧٨٨)		إضافات إلى عقارات استثمارية
(٣٣٥,١١١)	-		إضافات إلى موجودات مالية متاحة للبيع
(١٥,٤٨٨,٧٤٧)	١٥,٤٨٨,٧٤٧	١٠	استرداد (تقديم) دفعة مقدمة لشراء عقار استثماري
١٠,٦٠٠	٥٧٧,٥٠٠		متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
٥٩,٣٨٨	-	٨	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
٢٧٦,٢٤٩	٢٨٢,٧٨٤		توزيعات أرباح مستلمة
(١٦,٥١٢,١٠٥)	١٤,٥٧٢,٢٣٢		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
٢١,٨١٦,١٨٢	١٦٤,٤٩٦,٦٠٣		قروض وتسهيلات بنكية تم الحصول عليها
(٥٠٠,٠٨٩)	(١٧٨,٠٢٢,٨٩٩)		قروض وتسهيلات بنكية مدفوعة
(٣,٦٣٩,٥٠٠)	(٥,٥٥١,٤٤٨)		تكاليف تمويل مدفوعة
١٧,٦٧٦,٥٩٣	(١٩,٠٧٧,٧٤٤)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
٩٩٤,٦١٧	(١,٠٤٧,٠٥٠)		صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
(١٣٨,٣٥٧)	٥٤٩,٩٦٥		تعديلات تحويل عملات أجنبية
٤٥٤,٧١٨	١,٣١٠,٩٧٨	١١	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
١,٣١٠,٩٧٨	٨١٣,٨٩٣	١١	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

١. معلومات حول الشركة

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

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

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي:

- ممارسة مختلف الأعمال التجارية العقارية من شراء وبيع الأراضي والعقارات واستثمارها وإدارة عقارات الغير والقيام بأعمال المقاولات والبناء والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالإنشاءات او المطلوبة لها.
- إقامة الأسواق التجارية والمرافق السياحية الرياضية والترفيهية.
- إقامة وتملك الفنادق وإدارتها بما تحويها من أنشطة سياحية.
- إدارة المحافظ العقارية للشركة الأم فقط والاستثمار في الاسهم والمشروعات الخاصة بشركات اخرى تمارس أنشطة مماثلة لأنشطة الشركة الأم، وإنشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقاري فقط، واستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠١٨.

٢. أساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي

تكبدت المجموعة خسارة بمبلغ ٣,٢٤١,٥٦٠ دينار كويتي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: خسارة بمبلغ ٦,٨٠٤,٤٣١ دينار كويتي) وكما في ذلك التاريخ فإن المطلوبات المتداولة تتجاوز الموجودات المتداولة بمبلغ ٢٥,١٩٠,٥٠٤ دينار كويتي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٤,٩٩٥,٦٥٧ دينار كويتي).

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

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية والذي يفترض أن المجموعة ستكون قادرة على إعادة هيكلة ديونها لدى بنك أجنبي وتفي بشروط السداد الإلزامية للتسهيلات البنكية كما هو موضح في إيضاح ١٧ من البيانات المالية المجمعة. إذا لم تستطع المجموعة لأي سبب من الأسباب الاستمرار على أساس المنشأة المستمرة، فقد يكون لذلك أثر في قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها والوفاء بالتزاماتها في إطار النشاط الاعتيادي للأعمال بالمبالغ التي تظهر في البيانات المالية المجمعة، غير أن المجموعة على ثقة من نجاح المفاوضات الجارية مع البنوك.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

٣.١. أساس الأعداد

بيان الالتزام

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

أساس الإعداد

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

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

٢.٢. أساس التجميع

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

الملكية (%) ديسمبر ٢٠١٦	الملكية (%) ديسمبر ٢٠١٧	الصفة القانونية	النشاط	بلد التأسيس	
١٠٠	١٠٠	فندق	خدمات	الكويت	فندق هوليدي إن
١٠٠	١٠٠	فندق	خدمات	الإمارات	فندق روتانا الشارقة (إيضاح ٧)
١٠٠	١٠٠	شركة محدودة المسؤولية	عقارات	الإمارات	شركة أيه آر أي سي بروبورتيز المحدودة

تتضمن هذه البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

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

● الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى

● حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

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

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

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

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

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

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

● تستبعد القيمة المدرجة بالدفاتر للحصص غير المسيطرة.

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

● تحقق القيمة العادلة للمقابل المستلم.

● تحقق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.

● تحقق أي فائض أو عجز في بيان الدخل المجمع.

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

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢,٣. التغييرات في السياسات المحاسبية

معايير وتعديلات جديدة سارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٧

إن السياسات المحاسبية المطبقة تتفق مع تلك المستخدمة في السنة السابقة. لم يكن للتعديلات على المعايير الدولية للتقارير الدولية التي تسري مفعولها على الفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٧ أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو الأداء أو المركز المالي المجموع للمجموعة.

٢,٤. معايير صادرة لكنها غير سارية المفعول بعد

لم يتم تطبيق عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨ بشكل مبكر في إطار إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وليس من المتوقع أن يكون لأي من هذه المعايير والتعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة باستثناء ما يلي:

المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ : الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الصيغة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ - الأدوات المالية في يوليو ٢٠١٤ والذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي ٣٩ الأدوات المالية: التحقق والقياس وكافة الإصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩. يجمع المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ كافة الجوانب الثلاثة لمشروع المحاسبة عن الأدوات المالية: التصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة التحوط. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التحوط، ينبغي أن يسري التطبيق بأثر رجعي ولكن معلومات المقارنة ليست إلزامية. بالنسبة لمحاسبة التحوط، يتم تطبيق المتطلبات بصورة عامة بأثر مستقبلي مع بعض الاستثناءات المحدودة.

تعتمد المجموعة تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨. سوف تستفيد المجموعة من الإعفاء بما يتيح لها عدم إدراج المعلومات المقارنة للفترات السابقة. وسيتم تسجيل الفروق في القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات المالية والمطلوبات المالية الناتجة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ ضمن الأرباح المرحلة الافتتاحية والاحتياطات كما في ١ يناير ٢٠١٨.

(أ) التصنيف والقياس

يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ منهجاً جديداً لتصنيف وقياس الموجودات المالية والذي يعكس نموذج الأعمال الذي يتم من خلاله إدارة الموجودات وخصائص تدفقاتها النقدية. يشمل المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ ثلاث فئات تصنيف للموجودات المالية: المقاسة بالتكلفة المطفأة، وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (مع أو دون إعادة إدراج الأرباح أو الخسائر إلى الأرباح أو الخسائر الناتجة من عدم تحقق أدوات الدين وأدوات حقوق الملكية على التوالي)، وبالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يستبعد هذا المعيار الفئات الحالية ضمن معيار المحاسبة الدولي ٣٩؛ وهي المحتفظ بها حتى الاستحقاق، والقروض والمدينين، والمتاحة للبيع.

قامت المجموعة بتقييم معايير التصنيف والقياس لكي يتم تطبيقها على العديد من الموجودات المالية، أخذاً متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ في الاعتبار. إن المجموعة بصدد تقييم أثر هذا المعيار على البيانات المالية المجمعة للمجموعة عندما يتم تطبيقه.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

(ب) انخفاض قيمة الموجودات المالية

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ نموذج «الخسائر المتكبدة» الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي ٣٩ بنموذج «خسائر الائتمان المتوقعة» المستقبلي. هذا النموذج سوف يتطلب إصدار أحكام جوهرية حول مدى تأثير التغيرات في العوامل الاقتصادية على خسائر الائتمان المتوقعة والذي سيتم تحديده على أساس ترجيح الاحتمالات. يسمح للمجموعة احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار العمر الإنتاجي لأرصدها المدينة وفقاً لنهج مبسط.

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

أُجرت المجموعة تقدير مبدئياً لأثر المعيار الدولي للتقارير المالية ٩. استناداً إلى هذا التقدير، ليس من المتوقع أن ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ أي أثر جوهري في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ : الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ بتاريخ ٢٨ مايو ٢٠١٤ ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ محل معيار المحاسبة الدولي ١١ عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي ١٨ الإيرادات بالإضافة إلى تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية ١٣ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية ١٥ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية ١٨ وتفسير لجنة تفسيرات الدائمة ٣١ 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 وقطاعات الأعمال ونطاقات الاختصاص وأسواق المال. قامت المجموعة بتقدير أثر المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥. استناداً إلى هذا التقدير، ليس من المتوقع أن ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ أي أثر جوهري في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

٣,٤ معايير صادرة لكنها غير سارية المفعول بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ - عقود الإيجار

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ «عقود الإيجار» في يناير ٢٠١٦ ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ من المستأجرين المحاسبة عن معظم عقود الإيجار ضمن نطاق هذا المعيار بنفس الطريقة المتبعة للمحاسبة عن عقود الإيجار التمويلي في الوقت الحالي ضمن معيار المحاسبة الدولي ١٧ «عقود التأجير». يقوم المستأجرون بتسجيل الأصل الخاضع لحق الاستخدام والالتزام المالي المقابل في بيان المركز المالي. ويتم إطفاء الأصل على مدى طول عقد الإيجار والالتزام المالي الذي يتم قياسه بالتكلفة المطفأة. إن محاسبة المؤجر لم تتعرض لتغييرات جوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ١٧. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ على بياناتها المالية المجمعة.

٢,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تحقق الإيرادات

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

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

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

الأرباح والخسائر من بيع استثمارات مالية وعقارية

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

إيرادات تأجير

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

إيرادات توزيعات أرباح

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

إيرادات فوائد

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

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

الزكاة

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

ضريبة دعم العمالة الوطنية

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



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

عقارات وآلات ومعدات

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

٣,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات وآلات ومعدات (تتمة)

السنوات	
٢٠	مباني فنادق
١٠-٣	اثاث وتركيبات
٣	سيارات

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

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

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

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

عقارات استثمارية

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

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

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

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

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

عقارات قيد التطوير

يتم إدراج التكاليف المتكبدة لأشياء أو إنتاج موجودات رأسمالية ضمن عقارات قيد التطوير حتى يتم الانتهاء من إنشاء أو إنتاج هذه الموجودات، وفي ذلك الوقت يتم تصنيفها ضمن فئة العقار والآلات والمعدات، أو العقارات الاستثمارية، أو العقارات للمتاجرة. تتضمن هذه التكاليف كافة التكاليف المباشرة والتكاليف الأخرى ذات الصلة على أساس معقول.

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

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. إذا ما توفر هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة الاستردادية للأصل. إن القيمة الاستردادية للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لكل أصل على أساس فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات. عندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر لأصل ما أو وحدة لإنتاج النقد عن القيمة الاستردادية، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها.

٣,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم أخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار. في حالة عدم توفر تلك المعاملات يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المعلنة للشركات التابعة المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة الأخرى المتاحة.

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

وبالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير القيمة الممكن استردادها للأصل أو وحدة إنتاج النقد. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً إلا إذا كان هناك تغير في



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

الافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة الممكن استردادها للأصل منذ تسجيل آخر خسارة لانخفاض القيمة. إن العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل القيمة الاستردادية أو القيمة المدرجة بالدفاتر التي كان ليتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك فيما لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم تسجيل هذا العكس في بيان الدخل المجموع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه وفي هذه الحالة يتم التعامل مع العكس كزيادة في إعادة التقييم ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

عقود الإيجار

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

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

المجموعة كمستأجر

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

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

المجموعة كمؤجر

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



(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

الأدوات المالية

الموجودات المالية

التحقق المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية ضمن معيار المحاسبة الدولي ٣٩ المبدئي كـ «موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر» أو «قروض ومدينون» أو «استثمارات محتفظ بها حتى الاستحقاق» أو «موجودات مالية متاحة للبيع» أو «مشتقات»، وفقاً لما هو ملائم. تحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية عند التحقق المبدئي.

يتم تحقق كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الأصل ضمن الإطار الزمني المحدد عموماً من خلال اللوائح أو الأعراف السائدة في السوق (المتاجرة بالطريقة الاعتيادية)، تدرج بتاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

٣,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

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

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، تم تصنيف الموجودات المالية كما يلي:

مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

يُدرج المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً مخصص لفاء أي مبالغ لا يمكن تحصيلها. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. تشطب الديون المعدومة في حالة عدم إمكانية استردادها.

موجودات مالية متاحة للبيع

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع هي تلك الموجودات المالية غير المشتقة التي يتم تصنيفها كممتاحة للبيع أو التي لم يتم تصنيفها ضمن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو الموجودات المالية المحتفظ بها حتى الاستحقاق أو القروض والمدينين.

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



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

عدم التحقق

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

● ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.

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

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

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

المطلوبات المالية

التحقق المبدئي والقياس

تصنف المطلوبات المالية في نطاق معيار المحاسبة الدولي ٣٩ كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلف متى كان ذلك ملائماً. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند التحقق المبدئي.

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



(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

التحقق المبدئي والقياس (تتمة)

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

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

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

قروض وتسهيلات بنكية

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

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

عدم تحقق المطلوبات المالية

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

عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقيق لالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيم المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

مقاصة الأدوات المالية

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

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقارير مالية بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. إذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

لهذا الأصل. إن القيمة الممكن استردادها للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، أيهما أكبر، ويتم تحديدها لكل أصل فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية واردة مستقلة بشكل كبير عن تلك التي تنتجها الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها.

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

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

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

٣,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال

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

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

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

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

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

الشهرة

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

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

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

استثمار في شركة زميلة

إن الشركة الزميلة هي تلك المنشأة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في القرارات الخاصة بالسياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات. تماثل الاعتبارات المستخدمة في تحديد التأثير الملموس تلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركاتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركات الزميلة ميدئياً بالتكلفة. ويتم تعديل القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في بيان المركز المالي المجموع لتسجيل أي تغيرات بعد تاريخ الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة بالقيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار ولا يتم اطفائها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد انخفاض القيمة. يعكس بيان الدخل المجموع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. في حالة وجود تغيير محقق مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغييرات والإفصاح عنها -إن أمكن- في بيان الدخل الشامل المجموع. إضافة إلى ذلك، في حالة تحقق أي تغيير مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتحقيق حصتها في أي تغييرات -متى أمكن- في بيان التغيرات في حقوق الملكية. ويتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة في حدود حصة الملكية في الشركة الزميلة.

٣,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركة زميلة (تتمة)

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

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



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

عند فقدان التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل الاستثمار المتبقي وفقاً لقيمتها العادلة. وتدرج أية فروق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجموع.

فيما يلي تفاصيل الشركة الزميلة:

الانشطة الرئيسية	حصة الملكية الفعلية %		بلد التأسيس	اسم الشركة
	٢٠١٦	٢٠١٧		
عقارات	٢١,٨٨	٢١,٨٨	مصر	شركة شارب دريمز للتطوير العقاري ش.م.م.

النقد والنقد المعادل

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

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لجميع موظفيها. يستند استحقاق هذه المكافأة إلى آخر راتب شهري للموظف وطول مدة الخدمة ويخضع لإتمام الحد الأدنى من مدة الخدمة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة التوظيف. بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم اشتراكات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات والتي تحمل كمصروفات عند استحقاقها.

مخصصات

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

أسهم الخزينة

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

تحويل العملات الأجنبية

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

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(أ) المعاملات والأرصدة

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

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

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

٣,٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحويل العملات الأجنبية (تتمة)

(ب) شركات المجموعة

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

تكاليف تمويل

إن تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنتاج أو تأهيل أصل يستلزم فترة زمنية جوهرية للتجهيز للاستخدام المطلوب منها يتم رسميتها كجزء من تكاليف الأصل حتى يتم تجهيز الأصل للبيع أو الاستخدام. وتسجل كافة تكاليف التمويل كمصروفات في فترة تكبدها.

موجودات مطلوبات طارئة

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

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

معلومات القطاع

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



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٣,٦ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

التقديرات والافتراضات

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

خسائر انخفاض قيمة المدينين التجاريين

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

الأعمار الانتاجية المقدرة للعقار والآلات والمعدات

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

قياس القيمة العادلة وآليات التقييم

يتم قياس بعض موجودات ومطلوبات المجموعة وفقاً للقيمة العادلة لغرض اعداد البيانات المالية المجمعة. تحدد ادارة المجموعة الطرق الرئيسية المناسبة والمدخلات المطلوبة لقياس القيمة العادلة. لغرض تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات، تستخدم الادارة بيانات السوق الملحوظة. في حالة عدم وجود بيانات ملحوظة في السوق، تقوم المجموعة بتعيين خبيري تقييم مؤهل مستقل لتنفيذ عملية التقييم. تم الافصاح عن المعلومات المتعلقة بطرق التقييم والمدخلات الضرورية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات في الإيضاحين رقم ٦ ورقم ٢٩.



(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣,٦ الأحكام والتقدير والتأثيرات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقدير والتأثيرات (تتمة)

تقييم الموجودات المالية في أسهم غير مسعرة

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

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

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

دليل انخفاض قيمة الاستثمارات

تحدد الإدارة انخفاض قيمة الأدوات المتاحة للبيع في حالة وجود انخفاض متواصل أو مادي في قيمة الاستثمارات المصنفة كمحاة للبيع. إن تحديد الانخفاض المتواصل أو المادي يتطلب من الإدارة ممارسة الأحكام ذات الصلة. تقوم المجموعة بتقييم عدة عوامل على سبيل المثال وليس الحصر من بينها التقلبات المعتادة في أسعار الأسهم المدرجة والتدفقات النقدية المتوقعة ومعدلات الخصم للاستثمارات غير المسعرة. ويعتبر انخفاض القيمة مناسباً في حالة وجود دليل موضوعي على انخفاض قيمة المركز المالي للشركة المستثمر فيها بما في ذلك عوامل مثل أداء قطاع الأعمال والتغيرات التكنولوجية والتدفقات النقدية التشغيلية والتمويلية. إن أثر انخفاض القيمة على هذه البيانات المالية المجمعة وارد في الإيضاح رقم ٩.

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

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

الأحكام

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



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تصنيف العقارات

تحدد الادارة عند شراء عقار ما إذا سيتم تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار قيد التطوير أو عقار استثماري. بناءً على مخصصات الحيازة، يتم تحديد ما إذا كان سيتم لاحقاً قياس هذه العقارات بالتكلفة ناقص انخفاض القيمة أو بالتكلفة أو القيمة الممكن تحقيقها أو القيمة العادلة أيهما اقل، ومدى إمكانية تسجيل التغييرات في القيمة العادلة لهذه العقارات في بيان الدخل المجموع أو بيان الدخل الشامل المجموع. تقوم المجموعة بتصنيف العقارات كما يلي:

- عقار محتفظ به للمتاجرة: في حالة شراء العقار بصورة رئيسية لغرض البيع في ظروف العمل الطبيعية.
- عقار قيد التطوير: في حالة شراء العقار بغرض التطوير.
- عقار استثماري: في حالة شراء العقار لغرض الحصول على إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو لاستخدام مستقبلي غير محدد.

تصنيف الاستثمارات

يستند تصنيف الاستثمارات إلى نية الإدارة في الحيازة ويتطلب ذلك وضع أحكام جوهرية

٣. عقار وآلات ومعدات

الإجمالي	سيارات	أثاث وتركيبات	مباني الفنادق	أراضي الفنادق	التكلفة
٣٥,٤١٠,٧٤١	١٦٧,٤٦٥	٣,٧٤٧,٦٢٩	٢٨,٨٥٦,١٨٧	٢,٦٣٩,٤٦٠	كما في ١ يناير ٢٠١٧
٦٦٢,٢٢٣	-	٥٢٧,٢٢٣	١٣٥,٠٠٠	-	إضافات
(١,١٤٨)	-	(١,١٤٨)	-	-	فروق تحويل عملات أجنبية
٣٦,٠٧١,٨١٦	١٦٧,٤٦٥	٤,٢٧٣,٧٠٤	٢٨,٩٩١,١٨٧	٢,٦٣٩,٤٦٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
					الاستهلاك المتراكم
١٥,٥٤٨,٨٩١	١٢٥,٠٨٦	٣,٠٣٦,٤٠٥	١٢,٣٨٧,٤٠٠	-	كما في ١ يناير ٢٠١٧
١,٦٠٥,٦٥١	٢٠,٤٠٥	١٣٩,٦٢٤	١,٤٤٥,٦٢٢	-	الاستهلاك للسنة
(٥٦٤)	-	(٥٦٤)	-	-	فروق تحويل عملات أجنبية
١٧,١٥٣,٩٧٨	١٤٥,٤٩١	٣,١٧٥,٤٦٥	١٣,٨٣٣,٠٢٢	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
١٨,٩١٧,٨٣٨	٢١,٩٧٤	١,٠٩٨,٢٣٩	١٥,١٥٨,١٦٥	٢,٦٣٩,٤٦٠	صافي القيمة المدرجة بالدفاتر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

الإجمالي	سيارات	أثاث وتركيبات	مباني الفنادق	أراضي الفنادق	التكلفة
٣٥,٠٣٢,٠١٢	١٠٥,٦٣٥	٣,٦٤٠,٦٢٣	٢٨,٦٤٦,٢٩٤	٢,٦٣٩,٤٦٠	كما في ١ يناير ٢٠١٦
٣٧٨,٠٨٠	٦١,٨٣٠	١٠٦,٣٥٧	٢٠٩,٨٩٣	-	إضافات
٦٤٩	-	٦٤٩	-	-	فروق تحويل عملات أجنبية
٣٥,٤١٠,٧٤١	١٦٧,٤٦٥	٣,٧٤٧,٦٢٩	٢٨,٨٥٦,١٨٧	٢,٦٣٩,٤٦٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
					الاستهلاك المتراكم
١٣,٩٦٩,٨٩٦	١٠٥,٦٣١	٢,٩١٩,٦٧٧	١٠,٩٤٤,٥٨٨	-	كما في ١ يناير ٢٠١٦
١,٥٧٨,٨٦٢	١٩,٤٥٥	١١٦,٥٩٥	١,٤٤٢,٨١٢	-	الاستهلاك للسنة
١٣٣	-	١٣٣	-	-	فروق تحويل عملات أجنبية
١٥,٥٤٨,٨٩١	١٢٥,٠٨٦	٣,٠٣٦,٤٠٥	١٢,٣٨٧,٤٠٠	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
١٩,٨٦١,٨٥٠	٤٢,٣٧٩	٧١١,٢٢٤	١٦,٤٦٨,٧٨٧	٢,٦٣٩,٤٦٠	صافي القيمة المدرجة بالدفاتر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

إن أراضي ومباني الفنادق بمبلغ ١٧,٧٩٧,٦٢٥ دينار كويتي (٢٠١٦: ٢٤٧,١٠٨ دينار كويتي) مرهونة مقابل قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح ١٧).

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٤. عقارات قيد التطوير

٢٠١٦	٢٠١٧	
٣٧٩,٧٨٦	٦٨٨,٠١١	الرصيد كما في ١ يناير
٣٠٨,٢٢٥	٧٩٢,٧٨٨	إضافات
٦٨٨,٠١١	١,٤٨٠,٧٩٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

إن العقارات قيد التطوير مرهونة لصالح بنوك محلية مقابل قروض وتسهيلات بنكية حصلت عليها المجموعة (إيضاح ١٧).

٥. عقارات استثمارية

٢٠١٦	٢٠١٧	
٧٥,٣٧٩,٠٠٠	٧٦,٨٣٣,٠٠٠	عقارات داخل الكويت
٤٤,٩٣٨,١١٤	٤٢,٤٦٧,٠٧٩	عقارات خارج الكويت
١٢٠,٣١٧,١١٤	١١٩,٣٠٠,٠٧٩	

إن العقارات الاستثمارية البالغة قيمتها ٧٦,٨٣٣,٠٠٠ دينار كويتي (٢٠١٦: ١٢٠,٣١٧,١١٤ دينار كويتي) مرهونة مقابل قروض وتسهيلات بنكية حصلت عليها المجموعة (إيضاح ١٧).

إن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الكويت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ هي ٧٦,٨٣٣,٠٠٠ دينار كويتي (٢٠١٦: ٧٥,٣٧٩,٠٠٠ دينار كويتي). تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناءً على تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مهنيين مستقلين ومتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات الاستثمارية. أحد هذين المقيمين هو بنك محلي والآخر هو مقيم محلي معتمد حسن السمعة. ولأغراض التقييم، اختارت المجموعة التقييم الأقل من بين التقييمين (٢٠١٦: التقييم الأقل من بين التقييمين) طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

استخدم المقيمان الطرق التالية:

- طريقة رسملة الإيرادات والمستخدم لتقييم العقارات المطورة التي تدر إيرادات تأجير بافتراض الاشغال الكامل للعقار.
 - طريقة المقارنة بالسوق والتي يتم بموجبها تقدير القيمة العادلة للعقار بناءً على معاملات مماثلة. تستند طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الإحلال والذي لا يقوم المشتري المرتقب بموجبه بسداد قيمة للعقار أعلى من تكلفة شراء عقار مماثل بديل.
- فيما يلي الافتراضات الجوهرية المستخدمة في التقييمات:

٢٠١٦	٢٠١٧	
١١٥,٠٢	١٢٤,٠٩	متوسط الإيجار الشهري (لكل متر مربع) (دينار كويتي)
٨,١١٪	٨,٨٧٪	معدل الرسملة
١٠٠٪	١٠٠٪	معدل الإشغال



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تحليل الحساسية

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

التغيرات في افتراضات التقييم	٢٠١٧	٢٠١٦	
متوسط الإيجار	١,٠٩١,٦٥٠	١,١٠٧,٢٠٠	+/- ٥%
معدل الرسملة	١,٠٣٩,٦٦٧	١,٠٥٤,٤٧٦	+/- ٥%
معدل الإشغال	(١,٠٩١,٦٥٠)	(١,١٠٧,٢٠٠)	- ٥%

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، كانت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في دبي ٤٢,٤٦٧,٠٧٩ دينار كويتي (٢٠١٦: ٤٤,٩٣٨,١١٤ دينار كويتي). تم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى تقييم تم إجراؤه من قبل اثنين من خبراء تقييم العقارات المهنيين المستقلين المتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات.

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

٦. عقارات استثمارية (تتمة)

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

قياس القيمة العادلة بواسطة				
أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى ١)	مدخلات جوهرية ملحوظة (المستوى ٢)	مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى ٣)	الإجمالي	٢٠١٧
-	٩٧,٤٦٧,٠٧٩	٢١,٨٣٣,٠٠٠	١١٩,٣٠٠,٠٧٩	عقارات استثمارية

قياس القيمة العادلة بواسطة				
أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى ١)	مدخلات جوهرية ملحوظة (المستوى ٢)	مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى ٣)	الإجمالي	٢٠١٦
-	٩٨,١٧٣,١١٤	٢٢,١٤٤,٠٠٠	١٢٠,٣١٧,١١٤	عقارات استثمارية

لم يكن هناك أي تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ لقياسات القيمة العادلة ولم يكن هناك تحويل إلى ومن المستوى ٣ لقياسات القيمة العادلة.



(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

كما في ١ يناير	الخسارة المسجلة في بيان الدخل المجموع	كما في ٣١ ديسمبر	
			عقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة
٢٢,١٤٤,٠٠٠	(٣١١,٠٠٠)	٢١,٨٣٣,٠٠٠	٢٠١٧
٢٣,٨٧٥,٠٠٠	(١,٧٣١,٠٠٠)	٢٢,١٤٤,٠٠٠	٢٠١٦

٦. صافي موجودات فندق غير مجمع

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، فقدت المجموعة السيطرة على عمليات فندق روتانا الشارقة (فندق مملوك بالكامل للمجموعة) نتيجة الحراسة القضائية (إيضاح ١٧). وبالتالي، توقفت المجموعة عن تجميع البيانات المالية للفندق.

يبلغ صافي قيمة أرض ومباني فندق روتانا الشارقة ٩٨٢,٠٧٤ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ١,١٤٠,١٨٥ دينار كويتي) وهي المدرجة ضمن عقار وآلات ومعدات في بيان المركز المالي المجموع كما في ذلك التاريخ نظراً لأن المجموعة تمتلك هذه الأرض والمباني.

٧. استثمار في شركة زميلة

اسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية %		٢٠١٧	٢٠١٦
		٢٠١٦	٢٠١٧		
شركة شارب دريمز للتنمية العقارية	مصر	٢١,٨٨	٢١,٨٨	٩٢٨,٥٨٢	١,٨٦٧,١٢٧

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

فيما يلي الحركة في الاستثمار في شركة زميلة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ :

٢٠١٦	٢٠١٧	
٢,٢٨٥,٥٧٧	١,٨٦٧,١٢٧	الرصيد كما في ١ يناير
٢٥,٦٢٠	٢٣,٢٣٦	حصة المجموعة في نتائج شركة زميلة
(٥٩,٣٨٨)	-	توزيعات أرباح مستلمة
(٣٨٤,٦٨٢)	(٩٦١,٧٨١)	فروق تحويل عملات أجنبية
١,٨٦٧,١٢٧	٩٢٨,٥٨٢	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٨. استثمار في شركة زميلة (تتمة)

تم إدراج حصة المجموعة في نتائج أعمال شركة شارب دريمز للتنمية العقارية استناداً إلى البيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. ليس هناك معلومات مالية متاحة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

يوضح الجدول التالي معلومات موجزة عن الشركة الزميلة:

عرض موجز لبيان المركز المالي:

٢٠١٦	
٥,٨٦٤,٩١١	الموجودات
١,٦٢٠,٩٣٥	المطلوبات
٤,٢٤٣,٩٧٦	حقوق الملكية
٩٢٨,٥٨٢	القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار

عرض موجز لبيان الدخل:

٢٠١٦	
١٦٩,٥٧٢	الإيرادات
١٠٦,٢٠٣	ربح السنة
٢٣,٢٣٦	حصة المجموعة من ربح السنة

٩. موجودات مالية متاحة للبيع

٢٠١٦	٢٠١٧	
٩,١١٣,٦١٤	٩,٤٤٦,٢١١	أسهم مسعرة
١,٤٠٠,٠٠٣	١,٤٠٠,٠٠٣	أسهم غير مسعرة
١٠,٥١٣,٦١٧	١٠,٨٤٦,٢١٤	
٩,١١٣,٦١٤	٩,٤٤٦,٢١١	أسهم مدرجة بالقيمة العادلة
١,٤٠٠,٠٠٣	١,٤٠٠,٠٠٣	أسهم مدرجة بالتكلفة
١٠,٥١٣,٦١٧	١٠,٨٤٦,٢١٤	

يتم إدراج الأسهم المحلية غير المسعرة بمبلغ ١,٤٠٠,٠٠٣ دينار كويتي (٢٠١٦: ١,٤٠٠,٠٠٣ دينار كويتي) بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة نظراً لعدم إمكانية قياس قيمتها العادلة بصورة موثوقة منها. على الرغم من ذلك، قامت الإدارة بإجراء تقييم للأسهم غير المسعرة لتقييم ما إذا كان هناك انخفاض قد وقع في قيمة هذه الموجودات المالية ولم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة (٢٠١٦: ١٤,٨٨٩ دينار كويتي) مقابل الأسهم المحلية غير المسعرة (إيضاح ٢٠).

تمثل الموجودات المالية المتاحة للبيع أسهم بمبلغ ١٠,٨٤٦,٢١٧ دينار كويتي (٢٠١٦: ١٠,٥١٣,٦١٧ دينار كويتي) في شركات أخرى ليست أنشطتها مماثلة لأنشطة الشركة الأم.

تم رهن موجودات مالية متاحة للبيع بمبلغ ٦,٢٢٩,٩٨٨ دينار كويتي (٢٠١٦: ٥,٥٩٨,٧٥٦ دينار كويتي) مقابل قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح ١٧).



(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

١٠. مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
١٠,٠٥٧,٠٨٠	١٠,٠٥٧,٠٨٠	مدينو تعويضات
(٣,٠١٧,١٢٥)	(٣,٠١٧,١٢٥)	مخصص انخفاض في القيمة
٧,٠٣٩,٩٥٥	٧,٠٣٩,٩٥٥	
٨٨٧,٧٥٦	٩٧٦,٩٩٠	مدينون تجاريون
١٦,١١٥,٢٩٢	٦٢٦,٥٤٥	دفعات مقدمة لشراء عقارات استثمارية
١٣٢,١٣٢	١٥٣,١٧١	مصرفات مدفوعة مسبقاً
٣٢٣,٧٤٨	٢٦٥,٣٥٧	دفعات مقدما إلى مقاولين
٢٦,٩٠٩	٢٥,٣٧٥	مدينو موظفين
٦٦,٢٤٠	٣١١,٠٨٥	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٥)
٢٩٧,٩٢٢	٤٨٩,٤٩١	أخرى
٢٤,٨٨٩,٩٥٤	٩,٨٨٧,٩٦٩	
(٨١١,٧٤٨)	(٨٣٧,٢٩٢)	مخصص انخفاض قيمة مدينين (باستثناء مدينو تعويضات)
٢٤,٠٧٨,٢٠٦	٩,٠٥٠,٦٧٧	

يمثل بند مدينو التعويضات المستحق للمجموعة عن قيمة أرض بإمارة عجمان (بدولة الإمارات العربية المتحدة) والتي تم نزع ملكيتها للمنفعة العامة خلال عام ١٩٩٦. وقد بلغ إجمالي التعويض المستحق للشركة الأم من واقع الكتاب الوارد من المجلس البلدي بإمارة عجمان مبلغ ٢٢٠ مليون درهم إماراتي (تقريباً ١٦,٧٦ مليون دينار كويتي) (نقداً أو عينيًا). في ضوء الكتاب الوارد من مستشار المجموعة، قامت المجموعة بتسجيل مبلغ ١٠,٠٥٧,٠٨٠ دينار كويتي (المعادل لمبلغ ١٣٢ مليون درهم إماراتي) وذلك بعد خصم مبلغ ٨٨ مليون درهم إماراتي (تقريباً ٦,٧٠ مليون دينار كويتي) للوفاء بالتكاليف والمصرفات اللازمة لإنهاء إجراءات المطالبة والتحصيل. قامت المجموعة خلال السنوات السابقة بتسجيل مخصص لانخفاض في القيمة بمبلغ ٣,٠١٧,١٢٥ دينار كويتي استناداً إلى تقديرات الإدارة للمبالغ القابلة للتحصيل.

خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بدفع مبلغ ١٥,٤٨٨,٧٤٧ دينار كويتي لطرف ذي علاقة كدفعة مقدمة لشراء عقار استثماري بالكويت بإجمالي مبلغ ١٨,٠٠٠,٠٠٠ دينار كويتي. وفقاً لشروط العقد، سيتم دفع المبلغ المتبقي عند نقل ملكية العقار باسم المجموعة ويعتبر العقد لاغياً في حال تأخر نقل الملكية عن موعد اقضاه ٣١ مارس ٢٠١٧ ويلتزم البائع برد الدفعة المقدمة بالإضافة الي غرامة قدرها ٥٠٠,٠٠٠ دينار كويتي.

خلال شهر أبريل ٢٠١٧ تم إلغاء العقد نظراً لتعذر الطرف المقابل في نقل سند ملكية العقار الاستثماري باسم المجموعة قبل تاريخ ٣١ مارس ٢٠١٧ وفقاً لشروط العقد. وقبضت المجموعة قيمة الدفعة المقدمة والغرامة البالغة ٥٠٠,٠٠٠ دينار كويتي.

بلغت الأرصدة التجارية المدينة متأخرة السداد ولكنها غير منخفضة القيمة ٧٦٦,٢٤٤ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٢٠١٦: ٧٠٢,٥٥٢ دينار كويتي). فيما يلي تحليل تقادم هذه الأرصدة:

٢٠١٦	٢٠١٧	
٥٢٧,٦٠٥	٤٩٣,٤١٤	المستحق من ٣ - ٦ شهور
١٧٤,٩٤٧	٢٧٢,٨٣٠	المستحق من ٦ - ١٢ شهراً
٧٠٢,٥٥٢	٧٦٦,٢٤٤	

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

بلغت قيمة الأرصدة التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى منخفضة القيمة والمحتسب لها مخصص بالكامل ٣,٨٥٤,٤١٧ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٢٠١٦: ٣,٨٢٨,٨٧٣ دينار كويتي). فيما يلي الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها:



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

١٠. مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى (تتمة)

٢٠١٦	٢٠١٧	
٣,٩٣٦,١٠١	٣,٨٢٨,٨٧٣	الرصيد كما في ١ يناير
(١١٧,٨٦١)	-	عكس مخصص
١٠,٦٣٣	٢٥,٥٤٤	المحمل خلال السنة
٣,٨٢٨,٨٧٣	٣,٨٥٤,٤١٧	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

١١. النقد والنقد المعادل

٢٠١٦	٢٠١٧	
٢٤,٠٢٤	١٩,٩٦٥	نقد في الصندوق
١,٢٨٤,٧٨٢	٧٩٣,٩٢٨	أرصدة لدى البنوك
٢,١٧٢	-	نقد في محافظ استثمار
١,٣١٠,٩٧٨	٨١٣,٨٩٣	

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

١٢. رأس المال

يتكون رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً من ٥٠٩,٨٤٤,٩٨٦ سهم بقيمة ١٠٠ فلس للسهم (٢٠١٦): ٥٠٩,٨٤٤,٩٨٦ سهم بقيمة ١٠٠ فلس للسهم).

١٣. أسهم خزينة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
٤,٦١٩,٩٦٢	٤,٦١٩,٩٦٢	عدد الأسهم (سهم)
٠,٩١	٠,٩١	النسبة إلى الأسهم المصدرة (%)
١٤٣,٢١٩	١٣٧,٦٧٥	القيمة السوقية

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

١٤. الاحتياطي القانوني

وفقاً لقانون الشركات وعقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي، يتم تحويل ما لا يقل عن ١٠٪ من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي القانوني بناء على توصية مجلس إدارة الشركة الأم. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر إيقاف هذا التحويل عندما يتجاوز الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المصدر. لا يجوز استخدام الاحتياطي إلا لإطفاء الخسائر أو تمكين سداد توزيعات أرباح بنسبة تصل إلى ٥٪ من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تكون فيها الأرباح كافية لسداد تلك التوزيعات نظراً لعدم وجود احتياطيات قابلة للتوزيع. يتم استرداد أي مبالغ مستقطعة من الاحتياطي عندما تكون الأرباح كافية للسنوات التالية، ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المصدر. لم يتم إجراء أي تحويلات إلى الاحتياطي القانوني نظراً لتكبد المجموعة خسائر للسنة.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

١٥. الاحتياطي الاختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي، يجب تحويل ١٠٪ كحد أقصى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه التحويلات السنوية بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناءً على توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي. لم يتم إجراء أي تحويلات إلى الاحتياطي الاختياري نظراً لتكبد المجموعة خسائر للسنة.

١٦. احتياطيات أخرى

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٧	احتياطي أسهم خزانة	احتياطي التغير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	الإجمالي
١,٠٩٨,٣٧٢	١,٠٩٨,٣٧٢	١,٢٢٧,٧٦٤	(٢٦٩,٩٥٨)	٢,٠٥٦,١٧٨
-	-	٩١٠,٠٩٧	-	٩١٠,٠٩٧
ربح محقق من بيع موجودات مالية متاحة للبيع	-	(٥٧٧,٥٠٠)	-	(٥٧٧,٥٠٠)
(إيضاح ٢٠)	-	-	(٩٦١,٧٨١)	(٩٦١,٧٨١)
حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركة زميلة	-	-	(٨٠,٥٥٥)	(٨٠,٥٥٥)
تعديل تحويل عملات أجنبية	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١,٠٩٨,٣٧٢	١,٥٦٠,٣٦١	(١,٣١٢,٢٩٤)	١,٣٤٦,٤٣٩
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٦	١,٠٩٨,٣٧٢	٢,٥٠٦,٠٠٦	(١٠,٤٢٣)	٣,٥٩٣,٩٥٥
التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع	-	(١,٢٩٢,٧٣١)	-	(١,٢٩٢,٧٣١)
خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع	-	١٤,٨٨٩	-	١٤,٨٨٩
محولة إلى بيان الدخل المجمع (إيضاح ٩)	-	-	-	-
ربح محقق من بيع موجودات مالية متاحة للبيع	-	(٤٠٠)	-	(٤٠٠)
(إيضاح ٢٠)	-	-	(٣٨٤,٦٨٢)	(٣٨٤,٦٨٢)
حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركة زميلة	-	-	١٢٥,١٤٧	١٢٥,١٤٧
تعديل تحويل عملات أجنبية	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	١,٠٩٨,٣٧٢	١,٢٢٧,٧٦٤	(٢٦٩,٩٥٨)	٢,٠٥٦,١٧٨

١٧. قروض وتسهيلات بنكية

٢٠١٦	٢٠١٧	الجزء المتداول
٢٤,٧٧١,٠٨٤	٢٩,١٦٩,٦٥٨	قروض وتسهيلات بنكية
٨٦,٢٥٣,٨١٠	٦٨,٣٢٨,٩٤٠	الجزء غير المتداول
١١١,٠٢٤,٨٩٤	٩٧,٤٩٨,٥٩٨	قروض وتسهيلات بنكية

تم الحصول القروض والتسهيلات البنكية من بعض البنوك المحلية بمعدل فائدة سنوية يتراوح من ٢,٢٥٪ إلى ٣٪ فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. وتم الحصول على تسهيل بنكي من بنك إقليمي بمعدل ربح سنوي يبلغ ٢,٥٪ فوق معدل سعر الأيبور. إن هذه القروض ممنوحة مقابل رهن الموجودات التالية:



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢٠١٦	٢٠١٧	
١٩,١٠٨,٢٤٧	١٧,٧٩٧,٦٢٥	عقار وآلات ومعدات (إيضاح ٤)
٦٨٨,٠١١	١,٤٨٠,٧٩٩	عقارات قيد التطوير (إيضاح ٥)
١٢٠,٣١٧,١١٤	٧٦,٨٣٣,٠٠٠	عقارات استثمارية (إيضاح ٦)
٥,٥٩٨,٧٥٦	٦,٢٢٩,٩٨٨	موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح ٩)
١٤٥,٧١٢,١٢٨	١٠٢,٣٤١,٤١٢	

١٧. قروض وتسهيلات بنكية (تتمة)

خلال السنوات السابقة، استحققت اقساط قرض وتكاليف التمويل ذات الصلة بمبلغ ١٤,٩٨١,٤٩٧ دينار كويتي (٢٠١٦): ١٤,٤٤٧,٦٢٧ دينار كويتي) ولم تسدد إلى بنك إقليمي في الإمارات العربية المتحدة وجاري اتخاذ الإجراءات اللازمة لتسوية أو إعادة جدولة ذلك المبلغ. وقام البنك برفع دعوى قضائية ضد المجموعة وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ صدر الحكم في الدعوى القضائية والذي بموجبه تم وضع فندق روتانا الشارقة (شركة تابعة غير مجمعة) قيد الحراسة القضائية وتم تعيين البنك الدائن كحارس قضائي حتى تتم تسوية النزاع الحالي بين المجموعة والبنك (إيضاح ٧).

لاحقاً لفترة التقرير، تعرضت المجموعة في سداد القسط البالغة قيمته ١٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار كويتي إلى بنك محلي حيث تقوم حالياً بإجراء مفاوضات من أجل تمديد تاريخ سداد القسط.

تم الحصول على القروض والتسهيلات البنكية بمبلغ ٣٠٠,٠٠٠ دينار كويتي (٢٠١٦: ٢٩,٢١٤,٦٦٤ دينار كويتي) من مؤسسات مالية إسلامية محلية تمثل أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٥).

١٨. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
٦٧٠,٤٣٢	٩١٤,٣٦٢	دائنون تجاريون
٧٢١,٣٦٣	٥٧٩,٩٥٤	مستحق إلى أطراف ذات صلة (إيضاح ٢٥)
٩٩٣,٩٦٩	٩٩٣,٩٦٩	توزيعات أرباح مستحقة
٣٩٧,١٢١	٣٦٤,٠٤٧	مصرفات مستحقة وإجازات
٨٤٨,٤٣٢	١,٢٩٦,٥٦٥	تأمينات مستردة
٣٩,٣٤٤	٣٩,٣٤٤	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
١٩٢,١٦٣	١٤٠,٦٨٢	ضريبة دعم العمالة الوطنية
١٠٤,٠٣٨	١٠٤,٠٣٨	زكاة مستحقة
١,٣٢٣,٦٥٦	١,٠٧٣,٥٢٨	مخصص مطالبات
٣٢٣,٢٣٩	٣٧٨,٩٢٧	أرصدة دائنة أخرى
٥,٦١٣,٧٥٧	٥,٨٨٥,٤١٦	

١٩. صافي إيرادات (خسائر) من عقارات استثمارية

٢٠١٦	٢٠١٧	
٢,٨٥١,٧٨٦	٣,٩٣٨,٩٣٨	إيرادات تأجير
(٥٣٩,٩١٥)	(٧٨٢,٦٥٤)	مصروفات تشغيل
(٣,٩٦٠,٠٨٧)	(٧٠٨,٨٨٧)	خسائر غير محققة من تقييم عقارات استثمارية
(١,٦٤٨,٢١٦)	٢,٤٤٧,٣٩٧	

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢٠. صافي الإيرادات من موجودات مالية متاحة للبيع

٢٠١٦	٢٠١٧	
٤٠٠	٥٧٧,٥٠٠	ربح محقق من بيع موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح ١٦)
٢٧٦,٢٤٩	٢٨٢,٧٨٤	إيرادات توزيعات أرباح
(١٤,٨٨٩)	-	خسارة انخفاض في قيمة موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح ١٦)
٢٦١,٧٦٠	٨٦٠,٢٨٤	

٢١. تكاليف موظفين

٢٠١٦	٢٠١٧	
٢٨٨,٢٩٣	٢٧٥,٤٩٢	رواتب وأجور وحوافز
٦٠,٣٢٨	٨٥,٣٣٥	مكافأة نهاية الخدمة وإجازات
٤٦,٠٢٦	٦٤,٥٤١	أخرى
٣٩٤,٦٤٧	٤٢٥,٣٦٨	

٢٢. مصروفات أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
٦١٧,٣٩٧	٤٩٦,٤٤٩	أتعاب مهنية واستشارات
٢,٣٦٠	٤,٩٧٧	مصروفات قانونية
٣٦٤,٩٩١	٢٩٥,٢٤٦	مياه وكهرباء
٤٠,٨٠٠	٤٠,٨٠٠	إيجار
٢١,٩٨٤	١٢,٣٧١	تأمين
٩٨,٣٤٧	١٥٦,٧٥٥	صيانة
٤١,٤٨٤	٤٢,٦٤٥	اشتراكات
٢٠,٠٠٠	١,٢١٥	تبرعات
١٧٨,٠٣٢	١٧٢,٩٤١	أخرى
١,٢٨٥,٣٩٥	١,٢٢٣,٣٩٩	

٢٣. خسارة السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب خسارة السهم الأساسية عن طريق قسمة خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). تحتسب خسارة السهم المخفضة عن طريق قسمة خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. لم يكن لدى الشركة الأم أي أسهم مخفضة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

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



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢٠١٦	٢٠١٧	
(٦,٨٠٤,٤٣١)	(٣,٢٤١,٥٦٠)	خسارة السنة
٥٠٥,٢٢٥,٠٢٤	٥٠٥,٢٢٥,٠٢٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
(١٣,٤٧)	(٦,٤٢)	خسارة السهم الخاص بمساهمي الشركة الأم

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

٢٤. معلومات القطاعات

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

فيما يلي قطاعات أنشطة المجموعة والتي يتم عرضها على الإدارة:

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	القطاع العقاري	قطاع الفنادق	قطاع الاستثمار	بنود غير موزعة	المجموع
الإيرادات	٣,٢٣٠,٢٥٢	١,٨٢٣,٢٠٦	٨٨٣,٥٢٠	(٣٧٢,٦٧٢)	٥,٥٦٤,٣٠٦
التكاليف	(٧٨٢,٨٥٥)	(١,٥٩٤,٤٦٤)	-	(٨٧٧,٠٩٩)	(٣,٢٥٤,٤١٨)
أعباء تمويل	-	-	-	(٥,٥٥١,٤٤٨)	(٥,٥٥١,٤٤٨)
الأرباح (الخسائر)	٢,٤٤٧,٣٩٧	٢٢٨,٧٤٢	٨٨٣,٥٢٠	(٦,٨٠١,٢١٩)	(٣,٢٤١,٥٦٠)
الموجودات	١٢١,١٤٣,١٢١	٢٠,٦٤٨,٤٠٧	١٢,٠٦٥,٢٦٤	٧,٧٨٩,٤٨٤	١٦١,٦٤٦,٢٧٦
المطلوبات	١,٢٦٥,٤٩٠	١,١٦٤,٦٤٢	١,٤٤٩,٥٩٥	٩٩,٩٣٤,٦٢٢	١٠٣,٨١٤,٣٤٩

* تتضمن إيرادات القطاع العقاري خسائر تقييم العقارات الاستثمارية بمبلغ ٧٠٨,٨٨٧ دينار كويتي (٢٠١٦: ٣,٩٦٠,٠٨٧ دينار كويتي).

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	القطاع العقاري	قطاع الفنادق	قطاع الاستثمار	بنود غير موزعة	المجموع
الإيرادات	(١,١٠٨,٣٠٢)	١,٧٦٨,٢٢٨	٢٨٧,٣٨٠	٥١,١٣٧	٩٩٨,٤٤٣
التكاليف	(٥٣٩,٩١٤)	(١,٥٧٤,٤٤٣)	-	(١,١٣٧,٣١٩)	(٣,٢٥١,٦٧٦)
أعباء تمويل	-	-	-	(٤,٥٥١,١٩٨)	(٤,٥٥١,١٩٨)
(الخسائر) الأرباح	(١,٦٤٨,٢١٦)	١٩٣,٧٨٥	٢٨٧,٣٨٠	(٥,٦٣٧,٣٨٠)	(٦,٨٠٤,٤٣١)
الموجودات	١٣٦,٧٦٦,٦٧٠	٢١,٤٩٦,٤٦٦	١٢,٣٨٢,٥٠٨	٨,٢٩٩,٤٥٣	١٧٨,٩٤٥,٠٩٧
المطلوبات	٢٨,٤٨٦,٦٢٢	١,١٥٥,٧٤٩	١,٠٢٦,٠٣٩	٨٦,٤٩٣,٤٦١	١١٧,١٦١,٨٧١

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

فيما يلي التوزيع الجغرافي للإيرادات والموجودات:

٢٠١٦	٢٠١٧		
الموجودات	الإيرادات	الموجودات	الإيرادات
١٠٣,٤٨٠,٥٥٥	(٨٦,٩٧٣)	١٠٦,٤٢٠,٠٩٨	٦,١٠١,٨٠٩
٧٠,٢٦٤,٧٠٠	١,٠٥٩,٧٩٧	٥١,٢١٣,٥٣٩	(٥٦٠,٧٣٩)
٥,١٩٩,٨٤٢	٢٥,٦١٩	٤,٠١٢,٦٣٩	٢٣,٢٣٦
١٧٨,٩٤٥,٠٩٧	٩٩٨,٤٤٣	١٦١,٦٤٦,٢٧٦	٥,٥٦٤,٣٠٦

٢٥. معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

فيما يلي بيان بهذه المعاملات والأرصدة:

٢٠١٧	أطراف أخرى ذات علاقة	شركات خاضعة للسيطرة المشتركة	المعاملات
٢٧٤,٤٤٩	٢٧٤,٤٤٩	-	إيرادات توزيعات ارباح
٤٠,٨٠٠	-	٤٠,٨٠٠	مصرفات إيجار
٩٥٢,٤٦٥	٩٥٢,٤٦٥	-	فوائد قروض وتسهيلات
٤٥,٣٠٥	٤٥,٣٠٥	-	أتعاب تسويق
١٤١,٦١٤	١٤١,٦١٤	-	أتعاب إدارة
٢٢,٦٥٣	٢٢,٦٥٣	-	رسوم حجز
٨,٦٠٩	٨,٦٠٩	-	رسوم هولديكس
١٧,٧٤٧	١٧,٧٤٧	-	مصرفات عمولات
٩١,٠١٩	٩١,٠١٩	-	أتعاب إدارة موجودات

٢٠١٦	أطراف أخرى ذات علاقة	شركات خاضعة للسيطرة المشتركة	المعاملات
٢٤٧,٠٠٤	٢٤٧,٠٠٤	-	إيرادات توزيعات ارباح
٤٠,٨٠٠	-	٤٠,٨٠٠	مصرفات إيجار
١,٣٧٧,٥٣٠	١,٣٧٧,٥٣٠	-	فوائد قروض وتسهيلات
٤٢,٩٩٨	٤٢,٩٩٨	-	أتعاب تسويق
١٣٨,٢٨٠	١٣٨,٢٨٠	-	أتعاب إدارة
٢١,٤٦٢	٢١,٤٦٢	-	رسوم حجز
٨,٦٠٣	٨,٦٠٣	-	رسوم هولديكس
٢٠١,٥٨٠	٢٠١,٥٨٠	-	مصرفات عمولات
٥٤,٥١٤	٥٤,٥١٤	-	أتعاب إدارة موجودات



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

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

الشركة الأم الكبرى	شركات خاضعة للسيطرة المشتركة	أطراف أخرى ذات علاقة	٢٠١٧
الأرصدة			
المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ١٠)	٣٠٩,٣٥٣	١,٧٣٢	٣١١,٠٨٥
المستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ١٨)	-	٥٨,٣٥١	٥٧٩,٩٥٤
موجودات مالية متاحة للبيع	-	٧,٧٦٢,٧٥٦	٧,٧٦٢,٧٥٦
قروض وتسهيلات (إيضاح ١٧)	-	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠

٢٥. معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

الشركة الأم الكبرى	شركات خاضعة للسيطرة المشتركة	أطراف أخرى ذات علاقة	٢٠١٦
الأرصدة			
المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ١٠)	٥١,٨٠٢	٦,٩٨٢	٦٦,٢٤٠
المستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ١٨)	١,٩٦٠	٤٣,٢٤٣	٧٢١,٣٦٣
دفعة مقدما لشراء عقار استثماري (إيضاح ١٠)	-	-	١٥,٤٨٨,٧٤٧
موجودات مالية متاحة للبيع	-	٧,١٨٢,٢٥٤	٧,١٨٢,٢٥٤
قروض وتسهيلات (إيضاح ١٧)	-	٢٩,٢١٤,٦٦٤	٢٩,٢١٤,٦٦٤

مكافأة موظفي الإدارة العليا

كانت مكافأة أعضاء الإدارة العليا خلال السنة كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
٢٣٦,٠٠٠	٢٣٦,٠٠٠	رواتب ومكافآت
١٣,٨٤٦	١٣,٨٤٦	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

٢٦. مطلوبات محتملة والتزامات رأسمالية

مطلوبات محتملة

٢٠١٦	٢٠١٧	
٢٤,١٩١	٢٤,١٩١	خطاب ضمان

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢٧. إدارة المخاطر

تتمثل المخاطر ضمن أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الرقابية الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به داخل المجموعة.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. كما تتعرض لمخاطر التشغيل. لا تتضمن عملية مراقبة المخاطر المستقلة مخاطر الأعمال مثل المخاطر في البيئة والتكنولوجيا وقطاع الأعمال. وتتم مراقبتها من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي للمجموعة. ويتولى مجلس الإدارة بصورة جوهرية مسؤولية وضع منهج إدارة المخاطر الشامل واعتماد استراتيجيات ومبادئ المخاطر.

٢٧.١ مخاطر الائتمان

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

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

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

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

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

٢٧. إدارة المخاطر (تتمة)

٢٧.١ مخاطر الائتمان (تتمة)

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان (تتمة)

المدرجة بالدفاتر كما هو مبين في بيان المركز المالي المجمع:

٢٠١٦	٢٠١٧	
١,٢٨٦,٩٥٤	٧٩٣,٩٢٨	النقد والنقد المعادل (باستثناء النقد في الصندوق)
٢٣,٩٤٦,٠٧٤	٨,٩٢٨,١٢٤	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
٢٥,٢٣٣,٠٢٨	٩,٧٢٢,٠٥٢	



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢٧،٢ مخاطر السيولة

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

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

الإجمالي	أكثر من خمس سنوات	من سنتين إلى خمس سنوات	من سنة إلى سنتين	خلال سنة واحدة	
					٢٠١٧
١٢٢,٨٥٨,٣٥٩	٧٥,٦٨٦,٣٥٠	١٢,٧٠٥,٠٠٠	٣,٣١٥,٠٠٠	٣١,١٥٢,١٠٩	قروض وتسهيلات بنكية
٤,٥٨٨,٨٥١	—	—	—	٤,٥٨٨,٨٥١	دائنون ومصرفات مستحقة
١٢٧,٤٤٧,٢١٠	٧٥,٦٨٦,٣٥٠	١٢,٧٠٥,٠٠٠	٣,٣١٥,٠٠٠	٣٥,٧٤٠,٩٦٠	الإجمالي
					٢٠١٦
١٢٤,١٩٢,٢٠٠	١٩,٥٦٢,٠٠٠	٦٤,٣٩٤,٠١٤	١٤,١٥٧,٥٠٠	٢٦,٠٧٨,٦٨٦	قروض وتسهيلات بنكية
٤,٧٦٥,٣٢٥	—	—	—	٤,٧٦٥,٣٢٥	دائنون ومصرفات مستحقة
١٢٨,٩٥٧,٥٢٥	١٩,٥٦٢,٠٠٠	٦٤,٣٩٤,٠١٤	١٤,١٥٧,٥٠٠	٣٠,٨٤٤,٠١١	الإجمالي

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

٢٧،٣ مخاطر السوق

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

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

٢٧،٣،١ مخاطر أسعار الفائدة

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

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

التأثير على نتائج السنة قبل الضرائب دينار كويتي	الزيادة / النقص في النقاط الأساسية	
٩٧٤,٩٨٦	± ١٠٠	٢٠١٧
١,١١٠,٢٤٩	± ١٠٠	٢٠١٦

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢٧- إدارة المخاطر (تتمة)

٢٧,٣ مخاطر السوق (تتمة)

٢٧,٣,٢ مخاطر العملات الأجنبية

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

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

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

٢٠١٦	٢٠١٧	
١٤,٤٤٧,٦٢٦	١٤,٩٨١,٤٩٧	درهم إماراتي
١,٨٦٧,١٢٧	٩٢٨,٥٨٢	جنيه مصري
٣,٣٣١,٣٦٣	٣,٠٨٣,٤٥٢	دولار أمريكي

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

٢٠١٦	٢٠١٧	
التأثير على حقوق الملكية دينار كويتي	التأثير على الخسارة دينار كويتي	التأثير على حقوق الملكية دينار كويتي
٧٢٢,٣٨١	٥%	٧٤٩,٠٧٥
٩٣,٣٥٦	٥%	٤٦,٤٢٩
١٦٦,٥٦٨	٥%	١٥٤,١٧٣

٢٧,٤ مخاطر أسعار الأسهم

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

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



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٦		٣١ ديسمبر ٢٠١٧		مؤشرات السوق
التأثير على الخسائر الشاملة الأخرى دينار كويتي	التغير في سعر الأسهم %	التأثير على الخسائر الشاملة الأخرى دينار كويتي	التغير في سعر الأسهم %	
٢٨٩,١١٣	٥+	٣٥٥,٦٩٤	٥+	الكويت
١٦٦,٥٦٨	٥+	١٥٤,١٧٣	٥+	أخرى

٢٨. إدارة رأس المال

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

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

لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

يتكون رأس المال من بنود رأس المال وعلاوة اصدار الاسهم وأسهم الخزينة والاحتياطي القانوني والاحتياطي الاختياري والاحتياطي الآخر والخسائر المتراكمة ويقدر ذلك بمبلغ ٩٢٧,٨٣١,٥٧ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٢٠١٦: ٢٢٦,٧٨٣,٦١ دينار كويتي).

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

إن معدل الاقتراض كما في ٣١ ديسمبر:

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
١١١,٠٢٤,٨٩٤	٩٧,٤٩٨,٥٩٨	القروض والتسهيلات البنكية (إيضاح ١٧)
٥,٦١٣,٧٥٧	٥,٨٨٥,٤١٦	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح ١٨)
(١,٣١٠,٩٧٨)	(٨١٣,٨٩٣)	ناقصا: النقد والنقد المعادل (إيضاح ١١)
١١٥,٣٢٧,٦٧٣	١٠٢,٥٧٠,١٢١	صافي الدين
٦١,٧٨٣,٢٢٦	٥٧,٨٣١,٩٢٧	إجمالي حقوق الملكية
١٧٧,١١٠,٨٩٩	١٦٠,٤٠٢,٠٤٨	إجمالي حقوق الملكية وصافي الدين
٦٥%	٦٤%	معدل الاقتراض %

٢٩. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الادوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وفقا لما ورد في الإيضاح رقم ٣,٥.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية باستثناء الموجودات المالية المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة ناقصا انخفاض القيمة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

(إيضاح ٩) لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها المدرجة بالدفاتر. بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية السائلة أو ذات فترات الاستحقاق قصيرة الاجل (اقل من ١٢ شهر) فمن المفترض أن قيمتها المدرجة بالدفاتر تقارب قيمتها العادلة. ويسري هذا الافتراض أيضاً على الادوات المالية ذات العوائد المتغيرة.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

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

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

٢٩. القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	المستوى ١	المجموع
موجودات مالية متاحة للبيع:		
أوراق مالية مسعرة	٩,١١٣,٦١٤	٩,١١٣,٦١٤
	٩,١١٣,٦١٤	٩,١١٣,٦١٤

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، لم يتم إجراء تحويلات بين المستويين ١ و ٢ من الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما لم يتم إجراء أي تحويلات من أو إلى المستوى ٣ من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

