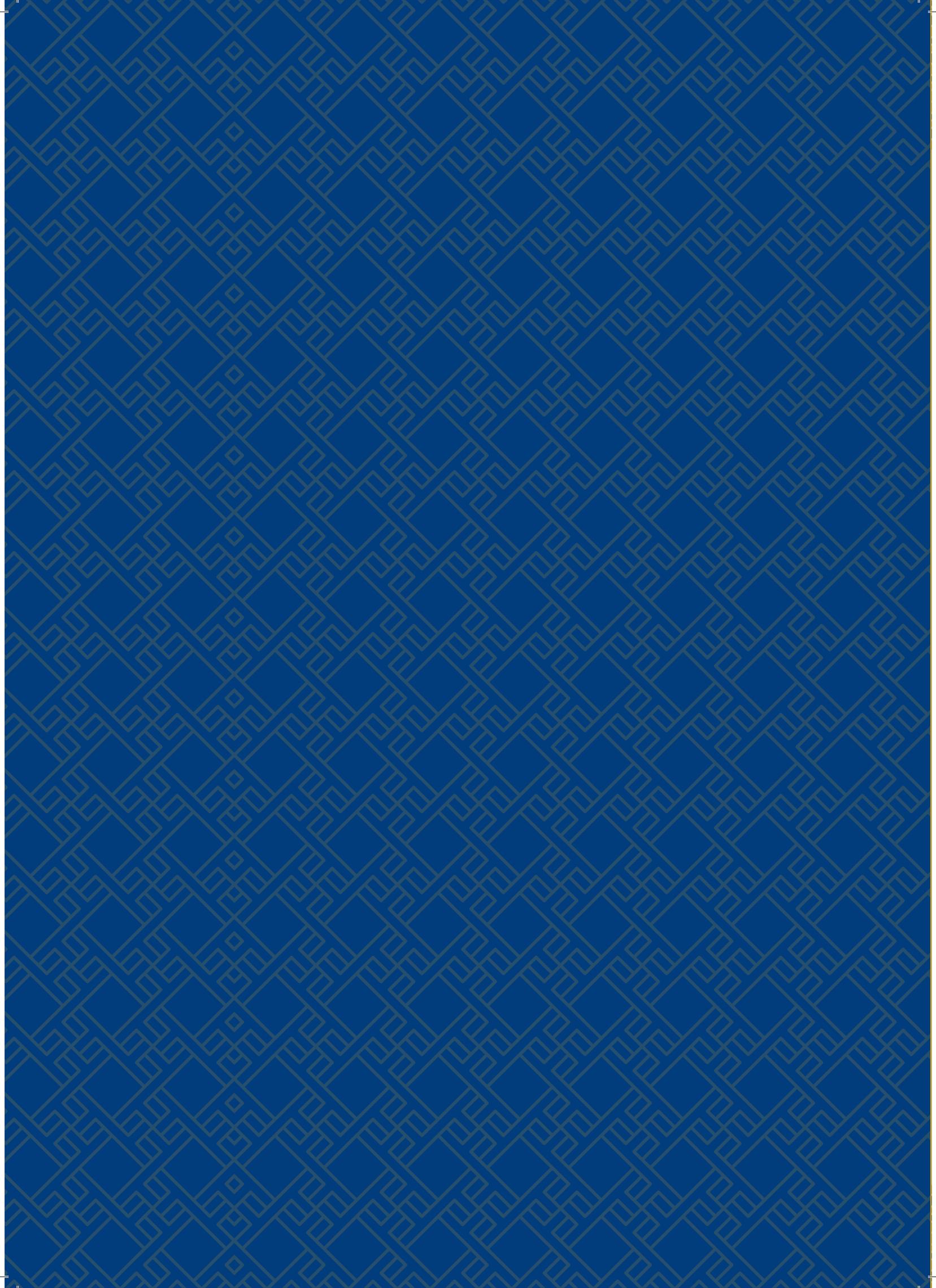


بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





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 صباح خالد الحمد الصباح
حفظه الله



المحتويات

الصفحة	
٩	اعضاء مجلس الادارة
١١	الهيكل التنظيمي
١٢	كلمة رئيس مجلس الادارة
٢١	تقرير الحوكمة عن عام ٢٠١٩
٣٩	تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠١٩
٥١-٤٥	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
٩٢-٥٧	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



مجلس الإدارة



السيد / عماد جواد بوخمسين
رئيس مجلس الإدارة



السيد / د. 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

CRYSTAL TOWER





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 الأجتتماع السنوي لجمعيتكم الموقرة، وأستهل هذا الإجتتماع المبارك بأن نرفع جميعاً أكف الدعاء الي المولي عز وجل أن يرفع عن بلدنا الكويت الحبيبة والامة الاسلامية والعالم أجمع هذا الوباء وان يقينا شره ويعفي عنا جميعا، كما لا يفوتنا ان نتوجه بكل الفخر والاعتزاز وبعظيم الشكر والامتنان والتقدير الي جيشنا الابيض، علي التضحيات الهائلة التي يبذلها الأطباء والمرمضون وكل العاملين في المجال الصحي، المحاربون في الصفوف الامامية ليكفونا هذا العناء، هؤلاء الذي يخاطرون بأرواحهم وأنفسهم من أجل التصدي لهذا المتربص بالإنسانية كلها فلهم منا جزيل الشكر والامتنان.

كم أتوجه بجزيل الشكر لله عز وجل ثم بالشكر والإمتنان لحضراتكم لما أولوتمونا آياه طيلة الفترة الماضية من دعم وثقة مستمرة والتي كان لها ابلغ الأثر في دعمنا وكانت الحافز الأساسي لي ولزملائي من أعضاء مجلس الإدارة لبذل أقصى الجهد في سبيل تلبية تطلعاتكم والعمل علي تحقيق الأهداف والأستراتيجيات المشتركة للشركة.

كما يتشرف مجلس إدارة الشركة العربية العقارية أن يقدم لحضراتكم التقرير السنوي متضمناً أهم المستجدات علي الصعيدين الإقليمي والمحلي إضافة لنتائج الأداء السنوي والبيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ والذي يتضمن أعمال الشركة ومركزها المالي خلال هذا العام.



كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين

لقد مرت سنة ٢٠١٩ والشركة العربية العقارية تحتفل بمرور أربعة وأربعون عاماً على تأسيسها تمكنت خلالها الشركة من تحقيق الكثير من الانجازات العقارية والاستثمارية على مختلف الاصعدة المحلية والخليجية والعربية.

فمنذ 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 إلتزاماً من الشركة بخدمة مساهميها وكافة الأطراف المتعاملة معها بشفافية كاملة.

فعلي الصعيد الأقليمي فقد شهد الأقتصاد الكويتي في عام ٢٠١٩ جملة من الأحداث والتطورات الإيجابية كان من أبرزها ترقية دولة الكويت الي مصاف الاسواق الناشئة علي مؤشر مورجان ستانلي MSCI وذلك من خلال إصدارها تقرير مراجعتها والخاص بتصنيف الدول الصادر بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٨ وبحسب مؤشر مورجان ستانلي MSCI فإنه من المتوقع أن يبلغ وزن الكويت ضمن مؤشراتها للأسواق الناشئة نسبة وقدرها ٦٩,٠٪ والذي نطمح بأن ينعكس مردود ذلك بالإيجاب على السوق الكويتي في عام ٢٠٢٠.

وكما تعلمون فقد جاء عام ٢٠١٩ وبالأخص النصف الثاني منه متأثراً واضعاً 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 على مجريات السوق العقاري بكافة شرائحه وأدت إلى انخفاض المؤشرات العقارية وإنخفاض في اسعار قيمة العقارات بشكل عام وضعف في الطلب على هذا الإستثمار.

أما فيما يتعلق بمشاريع الشركة، فيسرنا بأن نزودكم بأخر مستجدات هذه المشاريع :

١- برج الكريستال :

البرج مؤجر حالياً بالكامل من مطاعم وكافتيريات وبنوك بالأدوار السرداب والأرضي والميزانين + ٤٧ دور متكرر يحتوي على مكاتب وشركات عالمية وبنوك ويوجد بالبرج عدد ٢ سرداب كمواقف للسيارات مع مقاعد مخصصة لذلك وتم تعديل إستغلالاً لأدوار التجارية (سرداب - أرضي - ميزانين) لتصبح مخصصة جميعها للمطاعم، وتم تأجيرها المجموعة من اشهر المطاعم والكافتيريات بالكويت، وطبقاً لذلك تم تنفيذ تعديلات في البنية التحتية، وتم بحمد الله زيادة الحمل الكهربائي ١٦٠٠ كيلو واط لتلائم مع إستغلال المطاعم والكافتيريات، وتم التعاقد مع أكبر شركات الصيانة وإدارة البرج على أعلى مستوى من الخدمات الذكية كذلك تم الإنتهاء من تركيب الإضاءة الخارجية للواجهات التي تعكس الصورة الجميلة لكويتنا الحبيبة، ليصبح البرج صرح معماري في قلب المدينة وعلامة مميزة في شارع أحمد الجابر.



كلمة رئيس مجلس الإدارة

٢- مواقف متعددة الطوابق لبرج الكريستال :

ملحق ببرج كريستال مواقف للسيارات مجاورة لبرج كريستال مكونه من أرضي + ٤ طوابق بطاقة استيعابية (٣٥٠) سيارة متصل مع برج كريستال بجسر زجاجي لخدمة رواد المجمع.

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 ويحمد 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 ١٤,٠٠٠ م ٢ تقريباً، يشمل غرف فندقية وصالة للأفراح وطوابق لرجال الأعمال ومعهد صحي جديد ومواقف للسيارات متعددة الطوابق، ومن المتوقع أن تبدأ 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 على الحصول على الموافقات المطلوبة من البلدية واملاك الدولة بإنشاء مواقف للسيارات 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) :

تم بحمد الله الإنتهاء من تأجير كامل البناية السكنية الواقعة في رقى منطقة بالفروانية، بجوار فندق الكراون بلازا وتتكون من عدد ٢ سرداب مواقف للسيارات مع مصعد مخصص للسيارات + أرضي + ١٢ طابق متكرر، كل طابق يحتوي على شقتين (غرفتين نوم) بعدد ٢٤ شقة + محل تجاري بمساحة ٤٠ م ٢.

المحصلة :

لقد كان للخطوات التنفيذية لإستراتيجية مجلس إدارة الشركة والتطورات الملموسة التي طرأت على مجمل أوضاعها أبلغ الأثر على النتائج المالية بنهاية العام ٢٠١٩، حيث انه بلغت إجمالي إيرادات الشركة ١٨,٦٩٠,٥٠٠ د.ك ومصروفاتها ١٦,٩٤٣,١٨١ د.ك

بالإضافة إلى أن غالبية نتائج الشركة ما زالت تعكس نتائج إيجابية وجيدة رغم العقبات والصعوبات المشار إليها اعلاه وخاصة فيما يتعلق ب

التفاصيل	المبالغ بالملايين د.ك ٢٠١٩	المبالغ بالملايين د.ك ٢٠١٨	نسبة التغيير
الموجودات	١٥٥,٧	١٦١,١	(٣,٥)٪
حقوق المساهمين	٥٧,٩	٥٦,٢	٢,٦٪
الاستثمارات العقارية	١١٢,٩	١١٨,٧	(٥,٦)٪



كلمة رئيس مجلس الإدارة

الاخوة المساهمين :

مما لاشك فيه انكم لاحظتم صافي الارباح المحققة لعام ٢٠١٩ كما جاء في التقرير المالي، وبمنظرة سريعة نجد ان تلك الارباح قد نتجت عن رد جزء من مخصصات كانت الشركة قد اتخذتها في الاعوام السابقة والخاصة بتنفيذ حكم قضائي صدر خلال العام وقد أتت سياسة الشركة في الاعوام السابقة للتحوط لمقابلة الخسائر المحتملة بنتيجة إيجابية على المركز المالي للشركة.

كذلك لاحظتم أن إدارة الشركة أستطاعت وعلى الرغم من ركود السوق العقارية خلال الاعوام السابقة التحسن في مقدار (صافي الربح - الخسارة) مقارنة بالاعوام الماضية التي حققت فيها الشركة خسائر بقيمة ٢,٤٤٦,٢٠٧ د.ك إلى ارباح بقيمة ١,٦٦٦,٢٧٠ د.ك

وفي نهاية هذا التقرير نرجو من الله أن تتحسن الأوضاع الإقتصادية محلياً وخليجياً وعربياً للأنشطة العقارية بكافة قطاعاتها، الأمر الذي سيؤدي إلي تحسين النتائج التشغيلية والمالية.

كما ان الإدارة التنفيذية للشركة بذلت وستبذل كافة جهودها لتحسين وتطوير أنشطة الشركة بما يعود بالمرود الإيجابي علي مساهمي الشركة الكرام.

والله ولي التوفيق ،،،

الاخوة المساهمون.....

ولا يسعني في هذه العجالة إلا أن أتقدم باسمكم جميعاً 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 وتشجيع 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...

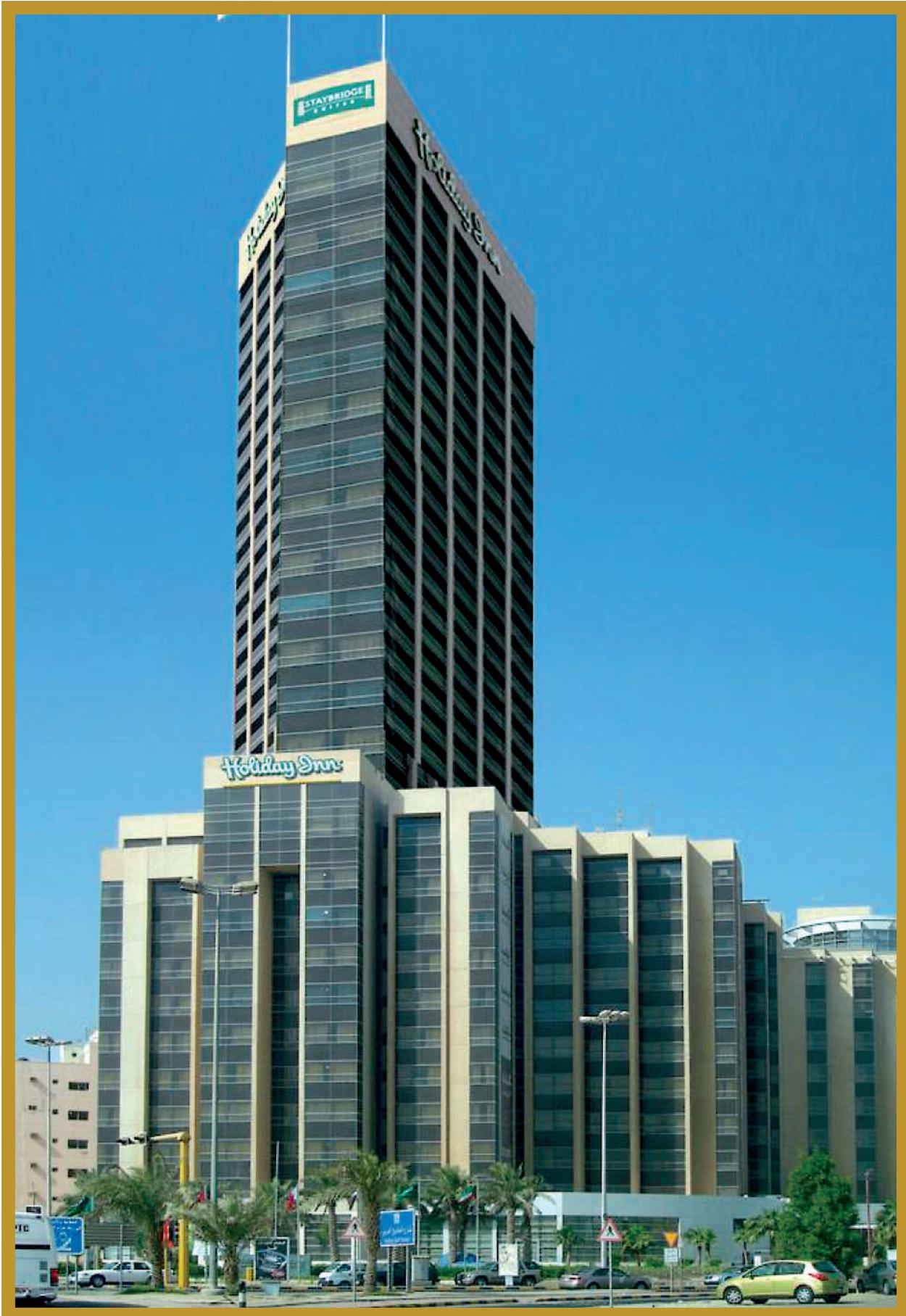
رئيس مجلس الإدارة

عماد جواد بوخمسين





برج كريستال-مواقف السيارات



فندق هوليدي ان





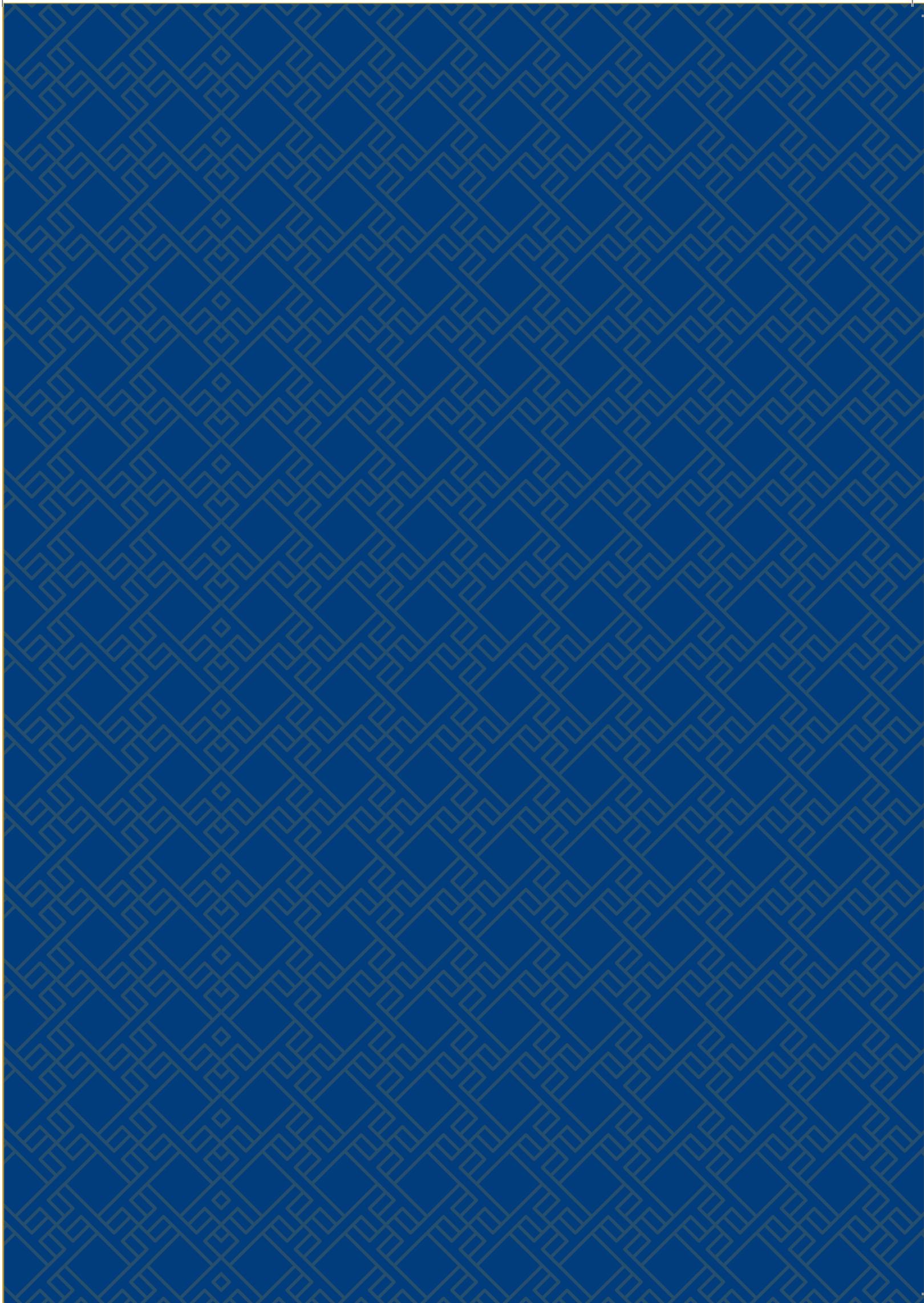
برج العربية



برج جنى



تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠١٩



تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق ٢٠١٩

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 ٢٠١٩

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 تماشى 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.

وتماشيا مع الخطوات الايجابية التي قامت بها هيئة اسواق المال من خلال اللوائح والقرارات التنظيمية التي تسعى من خلالها الى تحسين بيئة العمل والشفافية وحماية المساهمين، وحرصا منا على تطبيق جميع القوانين والتشريعات والممارسات الرائدة التي تتماشى مع مبادئنا والاسس المهنية التي تقود عملنا لتصب في مصلحة مساهميننا الكرام، وتطبيقاً لهذا نعرض بين ايديكم تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق عن عام ٢٠١٩.

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

عماد جواد بوخمسين

رئيس مجلس الادارة

ملخص الأعمال عن عام ٢٠١٩

التصنيف	البند	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 الداخلي ووضعها موضع التنفيذ.	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية
رقابة	مراجعة ملاحظات التدقيق الداخلي واتخاذ القرارات التصويبية اللازمة	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية
رقابية	مراجعة تقارير المخاطر واتخاذ إجراءات الحد من المخاطر	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية

الكويت في: ٢٠٢٠/٠٤/٠٦

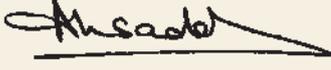
الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير الحوكمة ٢٠١٩

إقرار وتعهد (سلامة ونزاهة البيانات المالية)

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة العربية العقارية بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها، وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل الهيئة وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ 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 / عماد جواد بوخمسين	رئيس مجلس الإدارة	
السيد د. / أنور علي نقي النقي	نائب رئيس مجلس الإدارة	
السيد / عبدالله حمود مصلح حمود النجم	عضو مجلس الإدارة	
السيد / أحمد عبدالهادي حسني الصدر	عضو مجلس الإدارة	
السيد / سليمان عبدالله سليمان المزيان	عضو مجلس الإدارة	

قاعدة الأولى:

بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

تشكيل مجلس الإدارة، وذلك على النحو التالي:

الاسم	تصنيف العضو (تنفيذي / غير تنفيذي / مستقل)، امين سر	تاريخ الانتخاب / تعيين امين السر
السيد / عماد جواد بوخمسين	رئيس مجلس الادارة - غير تنفيذي	ابريل ٢٠١٩
السيد د. / انور علي النقي	نائب مجلس الادارة - مستقل	ابريل ٢٠١٩
السيد / سليمان عبدالله المزيان	عضو مجلس - غير تنفيذي	ابريل ٢٠١٩
السيد / عبدالله حمود النجم	عضو مجلس - غير تنفيذي	ابريل ٢٠١٩
السيد / احمد عبدالهادي الصدر	عضو مجلس - غير تنفيذي	ابريل ٢٠١٩
السيد د. / حيدر حسن الجمعه	الرئيس التنفيذي - امين السر	ابريل ٢٠١٩

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 ٢٠١٩ 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	اجتماع رقم ٢	اجتماع رقم ٣	اجتماع رقم ٤	اجتماع رقم ٥	اجتماع رقم ٦	اجتماع رقم ٧	اجتماع رقم ٨	اجتماع رقم ٩	اجتماع رقم ١٠	عدد الاجتماعات
	٢٠١٩/١/١٨	٢٠١٩/٢/٢١	٢٠١٩/٤/١٤	٢٠١٩/٤/١٨	٢٠١٩/٥/١٥	٢٠١٩/٧/٢٩	٢٠١٩/٩/٢٦	٢٠١٩/٩/٢٩	٢٠١٩/١١/٢١	٢٠١٩/١٢/١٧	
عماد جواد بوخمسين	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	١٠
د. / انور علي النقي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٨
سليمان عبدالله المزيان	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٩
عبدالله حمود النجم	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	١٠
احمد عبدالهادي الصدر	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	١٠
د. / حيدر حسن الجمعه	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	١٠

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير الحوكمة ٢٠١٩

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

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

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 الادارة والذى تضمن مهام ومسؤوليات وصلاحيات مجلس الادارة.
- كما تم اعداد واعتماد بطاقة وصف وظيفى 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 الخطة والاستراتيجيات العامة للشركة ومتابعة انشطتها المختلفة.
٢. اعتماد البيانات المالية للسنة المالية المنتهية فى ٢٠١٩/١٢/٣١
٣. الدعوة لانعقاد الجمعية العامة للسنة المالية المنتهية فى ٢٠١٩/١٢/٣١ واعداد جدول الاعمال واعداد تقرير مجلس الادارة.
٤. اعتماد تقييم الاداء للإدارة التنفيذية ومراجعة وتحديث الهيكل التنظيمى 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 الدورى 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 فى عام ٢٠١٩.
١٠. اقرار الموازنة العامة التقديرية للشركة عن عام ٢٠١٩
١١. تعيين مكتب تدقيق مستقل لتقديم تقرير الضبط الداخلى ICR
١٢. تطبيق نظام حوكمة الشركات ومراقبة فاعلية تنفيذه طبقا لقانون هيئة اسواق المال ولائحته التنفيذية فى 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 :

اسم اللجنة	اعضاء اللجنة	مهام اللجنة وانجازاتها	عدد اجتماعات اللجنة
لجنة الترشيحات والمكافآت.	د./ انور علي 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 ٢٠١٩. ٤ - العمل مع الادارات واللجان المعنية لتعيين الكفاءات المطلوبة في الشركة لعام ٢٠١٩.	١
لجنة التدقيق	السيد / احمد الصدر رئيس اللجنة د. / انور علي النقي عضو مستقل السيد / عبدالله نجم عضو اللجنة السيد / سليمان المضيان عضو اللجنة	١ - مراجعة البيانات المالية الدورية لعام ٢٠١٩ قبل عرضها على مجلس الإدارة للموافقة عليها. ٢ - التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم، وبراى 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 والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها. ٦ - تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة لعام ٢٠١٩. 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

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير الحوكمة ٢٠١٩

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.	د. / انور علي النقي عضو مستقل	لجنة المخاطر
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 ٢٠١٩.	السيد / عبدالله نجم عضو اللجنة	
٥. مراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع توصيات بشأنه قبل اعتماده من قبل مجلس الإدارة.	السيد / سليمان المضيان عضو اللجنة	
٦. تم إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة لعام ٢٠١٩.		
٧. مراجعة المسائل التي تثيرها لجنة التدقيق المرتبطة والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر في الشركة.		
٤		

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 وللعضاء 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 تنفيذاً للقاعدة الثالثة من الكتاب الخامس عشر وقد تم الالتزام بالأمور الآتية :-
 - ١- عدد أعضائها لا يقل عن ثلاثة أعضاء.
 - ٢- تضم عضو مستقل.
 - ٣- الرئيس عضو غير تنفيذي.
 - ٤- تم تحديد مدتها من قبل مجلس الإدارة 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 الأعضاء التالي اسمائهم :

١ - د. / انور علي النقي	عضو مستقل - رئيس اللجنة
٢ - السيد / احمد الصدر	عضو اللجنة
٣ - السيد / عبد الله نجم	عضو اللجنة

تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

- ١- مكافآت أعضاء مجلس الإدارة.

تم ادراج بند من ضمن جدول اعمال الجمعية العمومية لعام ٢٠١٩ بمناقشة عدم تخصيص مكافاة مالية للسادة اعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١.
- ٢- مكافآت الإدارة التنفيذية.

- تتمثل الإدارة التنفيذية في الرئيس التنفيذي ومساعدوه.
وهي مرتبطة بمعدلات ومؤشرات الاداء للشركة ونتيجة اعمالها، ومتسقة مع استراتيجية الشركة واهدافها.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير الحوكمة ٢٠١٩

القاعدة الرابعة :

ضمان نزاهة التقارير المالية

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

- تتعهد 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 الآتية :-

- 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 والخبرة 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 علي النقي	عضو مستقل
٣- السيد / عبدالله النجم	عضو اللجنة
٤- السيد / سليمان المضبان	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 الخارجي.
- منصوص على ذلك في ميثاق عمل لجنة التدقيق حيث يتعين التأكد من استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي 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 ومسئوليات 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 علي النقي | عضو مستقل |
| ٢ - السيد / عبد الله 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 والمسئوليات 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.
- 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).

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير الحوكمة ٢٠١٩

بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل ادارة/ مكتب/ وحدة مستقلة للتدقيق الداخلى

- تم تشكيل وحدة التدقيق الداخلى مع مراعاة وتنفيذ المتطلبات الخاصة بها، وقد تم الالتزام بالامور التالية :-
- ١- تتمتع وحدة التدقيق الداخلى بالاستقلالية التامة حيث يشير الهيكل التنظيمى الخاص بالشركة الى استقلاليتها من خلال تعيينها الى لجنة التدقيق وبالتبعية الى مجلس الادارة.
 - ٢- تم تكليف جهة خارجية مستقلة وذات خبرة بعمل وحدة التدقيق الداخلى واعتماد سياسة وحدة التدقيق الداخلى وقد تضمنت بيان صلاحيات ومهام وحدة التدقيق الداخلى والية عمل ادارة التدقيق الداخلى ورفع التقارير.

القاعدة السادسة :

تعزير السلوك المهني والقيم الاخلاقية

موجز عن ميثاق العمل الذى 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 التحلى 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 وتناولت مفهوم تعارض المصالح، وبينت التزامات العاملين فى الشركة فيما يتعلق بحالات تعارض المصالح ووجوب الافصاح الى مجلس الادارة عن وجود اى نشاط مع الشركة من الممكن ان يمثل حالة تعارض مصالح. ووضحت السياسة ايضا اليه ادارة وتنظيم حالات تعارض المصالح، وصلاحيات المجلس فى اتخاذ اى اجراءات ضد من تحققت بشأنه حالة من الحالات.

القاعدة السابعة:

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

موجز عن تطبيق آليات العرض والإفصاح 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 للتطلاع عليه من قبل كافة المساهمين وبدون اية رسوم او مقابل، ويتم تحديثه بشكل دوري.

بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل وحدة تنظيم شؤون المستثمرين

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

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

- 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 بالإفصاح عن معلوماتها بشكل دوري
- ويتم تحديث موقع الشركة دوريا لمواكبة التقدم التكنولوجي في هذا المجال.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير الحوكمة ٢٠١٩

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 ولأئحته 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 اصحاب 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 اصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة:

- تضمنت سياسة حماية اصحاب 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 اصحاب 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.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير الحوكمة ٢٠١٩

القاعدة العاشرة:

تعزيز وتحسين الأداء

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

انطلاقاً من رغبة الشركة في زيادة وعي افرادها ومعرفتهم التامة بانشطة الشركة واعمالها فقد قامت بإعداد برنامج تعريفي 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 بما 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 السنوي 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 اتساقاً 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.

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

● تعريف بمفهوم التقرير المتكامل.

● بيان الاهداف من التقرير المتكامل وخصائصه وشكله.

● مبادئ توجيهيه 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 الخاجية) والعمل كفريق واحد من اجل المساهمة في تحقيق نهضة المجتمع.

القاعدة الحادية عشرة:

التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

موجز عن وضع سياسة تكفل تحقيق التوازن بين 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 في مجال العمل الاجتماعي وذلك من خلال :-

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

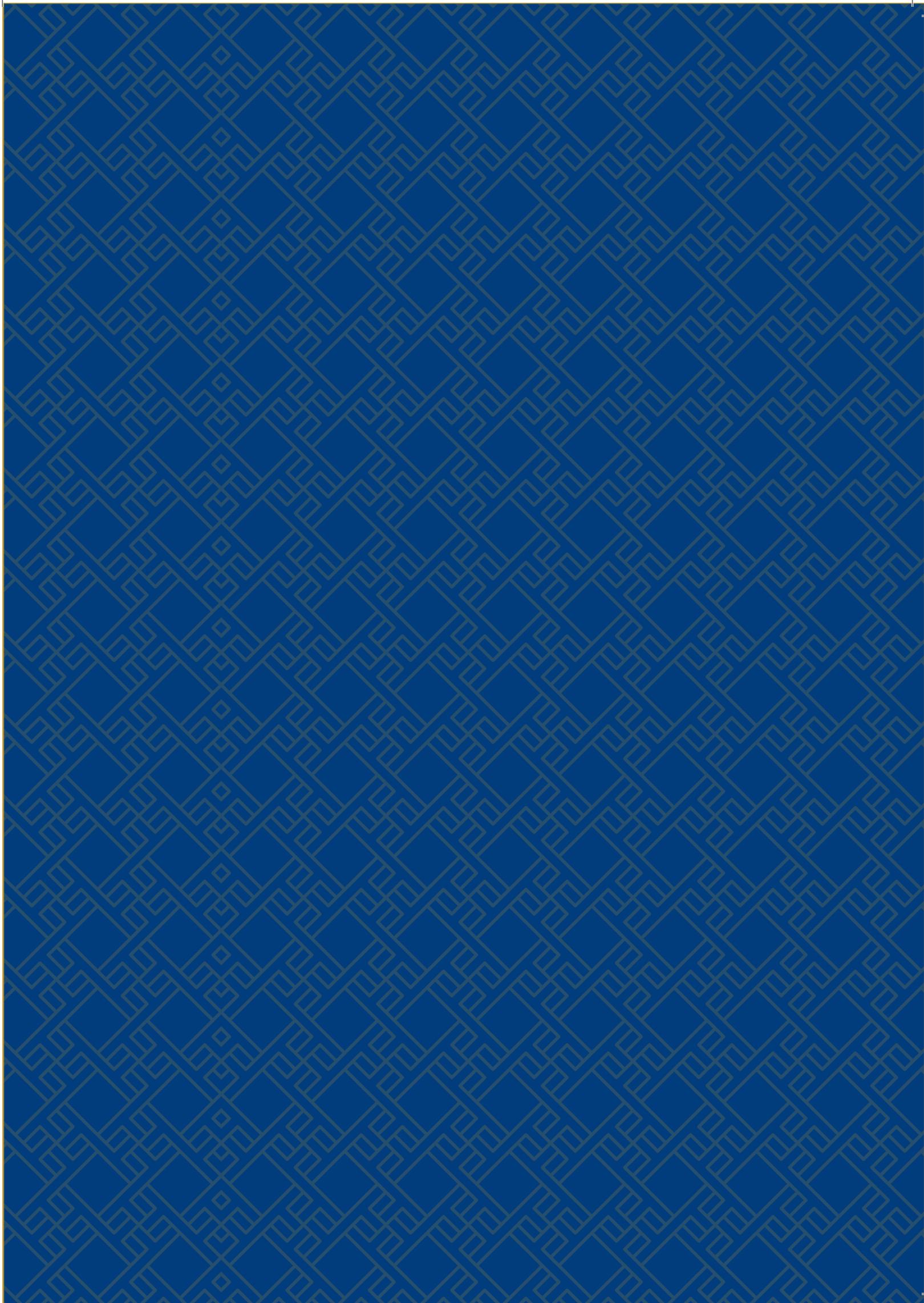
المساهمة المستدامة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال ما يلي:

- 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 اهداف 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 ٢٠١٩



تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠١٩ كلمة رئيس اللجنة

حضرات السادة المساهمين الكرام،،،

يطيب لي بالاصالة عن نفسي ونيابة عن زملائي اعضاء لجنة التدقيق ان ارحب بكم واضعين بين ايديكم التقرير السنوي للجنة التدقيق عن عام ٢٠١٩، 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 في 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 أنظمة 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 التي يثيرها 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 التالي اسمائهم :

تشكل اللجنة من اربعة اعضاء غير تنفيذيين من ضمن اعضاء مجلس الادارة، ومن بينهم عضو مستقل، ويراس اللجنة عضو غير تنفيذي، ومدتها هي مدة مجلس الادارة المنتخب للشركة.

- ١- السيد / احمد الصدر عضو اللجنة - رئيس اللجنة
- ٢- د. / انور علي النقي عضو مستقل
- ٣- السيد / عبد الله نجم عضو اللجنة
- ٤- السيد / سليمان المضبان عضو اللجنة

وتتم تشكيل اللجنة وفق القواعد المنظمة والقرارات التي اقرتها هيئة اسواق المال فى هذا الخصوص.

تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠١٩

٣- عدد اجتماعات لجنة التدقيق :-

عقدت اللجنة اربع اجتماعات خلال عام ٢٠١٩ ويوضح الجدول التالي حضور الاعضاء للاجتماعات المنعقدة خلال عام ٢٠١٩.

اجتماعات لجنة التدقيق لعام ٢٠١٩

اسم العضو	اجتماع رقم ١ بتاريخ: ٢٠١٩/١/٢١	اجتماع رقم ٢ بتاريخ: ٢٠١٩/٣/١٨	اجتماع رقم ٣ بتاريخ: ٢٠١٩/٤/١٤	اجتماع رقم ٤ بتاريخ: ٢٠١٩/٥/١٣	اجتماع رقم ٥ بتاريخ: ٢٠١٩/٧/٢٨	اجتماع رقم ٦ بتاريخ: ٢٠١٩/٨/١	اجتماع رقم ٧ بتاريخ: ٢٠١٩/٩/٢٤	اجتماع رقم ٨ بتاريخ: ٢٠١٩/١٠/٢٨	اجتماع رقم ٩ بتاريخ: ٢٠١٩/١٢/١٦	عدد الاجتماعات
د. / انور علي النقي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٧
سليمان عبدالله المضيان	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٨
عبدالله حمود النجم	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٩
احمد عبدالهادي الصدر	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٩

في 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

٥ - أنشطة لجنة التدقيق خلال عام ٢٠١٩ :

قامت اللجنة بعدة أنشطة في عام ٢٠١٩ ، ضمن ادائها للدوار والمسئوليات المناطة بها وفقا للائحة اللجنة ومتطلبات الحوكمة، ويمكن ادراج هذه الأنشطة ضمن الاطر التالية :

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠١٩

-البيانات المالية :

مراجعة اللجنة البيانات المالية قبل عرضها على مجلس الادارة فى 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 تدقيتها عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ .

-الرقابة الداخلية :

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

-التدقيق الداخلى :

قامت اللجنة بمراجعة خطة التدقيق الداخلى لعام ٢٠١٩، 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 مدققي الحسابات الخارجيين (مكتب ارنست اند يانج و مكتب ديلويت وتوش) ، التوصية بالتعاقد معهما وتحديد تعابه وفق القائمة المعتمدة بأسماء مراقبي الحسابات، مع مراعاة مدة التعيين الالزامى لمراقبي الحسابات لدى هيئة اسواق المال .

-الالتزام الرقابي :

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.

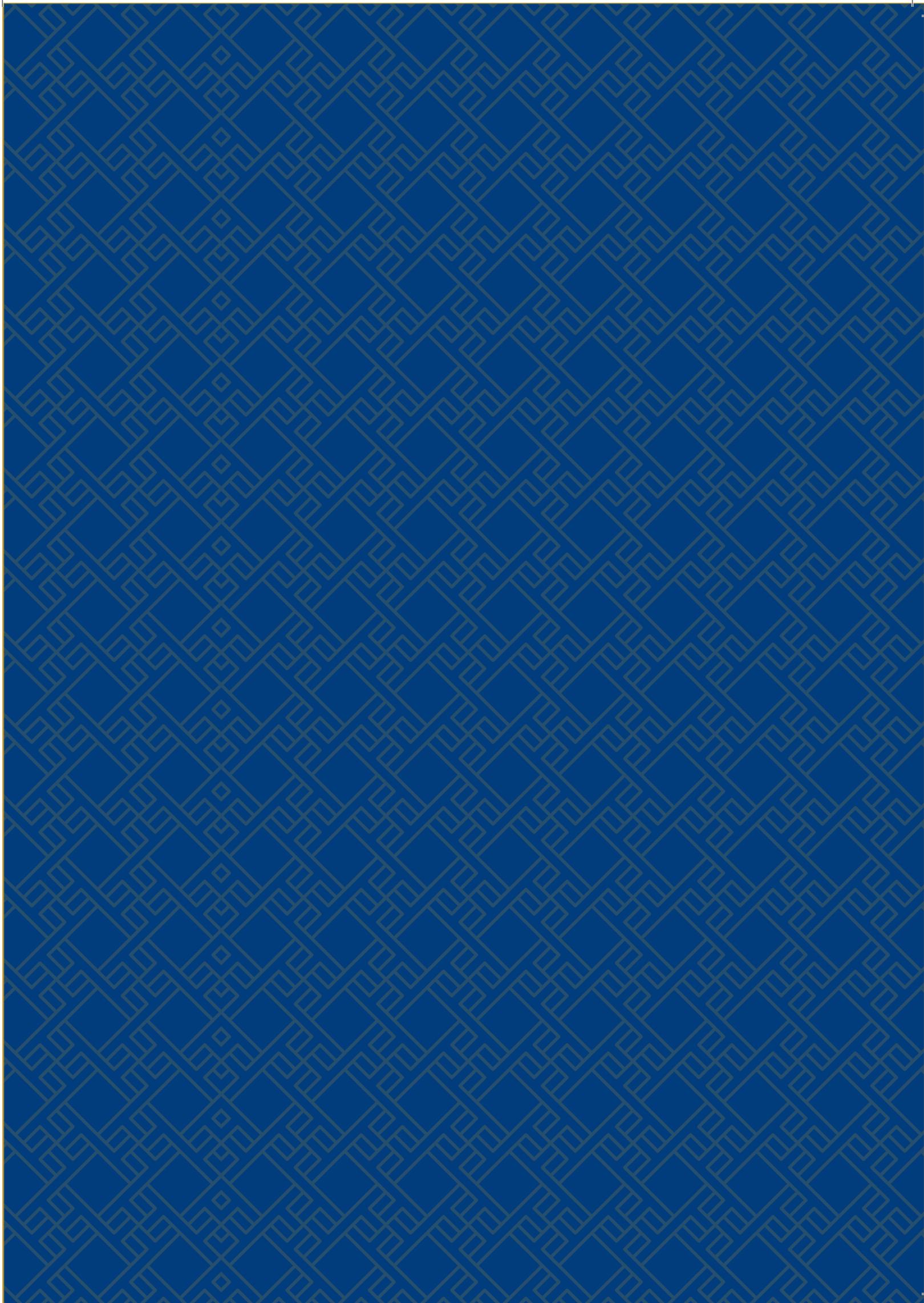
واللجنة بصدد استكمال انظمة وسياسات الشركة المتعلقة بقوانين وتعليمات الجهات الرقابية، ومراجعة وتقييم التقارير التي تقدم الى هيئة اسواق المال والجهات الرقابية.



مشاريع دبي



تقرير مراقبي الحسابات ٢٠١٩



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 إليهم معا. ب «المجموعة»)،

والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٩ 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، بإستثناء الآثار المحتملة المترتبة على الأمور الموضحة 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 ٢١ ديسمبر ٢٠١٩ وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

● يتضمن رصيد الذمم المدينة والأرصدة المدينة الأخرى البالغ ٤٦٨,٢٥٠,١٣ دينار كويتي كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٩ (٦٦٥,٣٠١,٩ دينار كويتي- ٢٠١٨)، والذي تم إدراجه ببيان المركز المالي المجموع، مبلغ ٧,٠٢٩,٩٥٥ دينار كويتي (٧,٠٢٩,٩٥٥ دينار كويتي - ٢٠١٨) والذي يمثل صافي القيمة الدفترية لمطالبة التعويض المستحقة للمجموعة. لم تتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول القيمة الدفترية للتعويضات المستحقة للمجموعة لأننا لم نتمكن من التحقق من تأكيد الإدارة بأن هذا المبلغ قابل للاسترداد. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على ذلك الرصيد. هذا وقد أصدرنا تقرير تدقيق معدل في هذا الشأن على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٨.

● بلغت القيمة الدفترية لإستثمار المجموعة في شركة شارب دريمز للتنمية العقارية ش.م.م. (شركة زميلة أجنبية)، والذي يتم المحاسبة عنه بإستخدام طريقة حقوق الملكية، ١,١٠٩,٠٨٠ دينار كويتي كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٩. كما بلغت حصة المجموعة من الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة ١٧٨,٩٣ دينار كويتي تم إدراجها في بيان الدخل الشامل المجموع للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٩. لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول القيمة الدفترية لإستثمار المجموعة في الشركة الزميلة كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٩ وحصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر نظراً لعدم تمكننا من التواصل من مدقق حسابات وإدارة الشركة الزميلة كما لم يتم موافقتنا بالبيانات الماليه للشركة الزميلة كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٩. وبالتالي لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على ذلك الرصيد.

● يتضمن رصيد الإستثمارات العقارية البالغ ٥٥٨,٨٧١,١١٢ دينار كويتي كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٩ إستثمار عقاري بدولة الكويت بلغت قيمته الدفترية ٠٣٤,٠٠٠ دينار كويتي. كما بلغت الأرباح غير المحققة من تقييم ذلك الإستثمار العقاري مبلغ ٧٠٤,٠٠٠ دينار كويتي تم إدراجها في بيان الدخل المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ. لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول القيمة الدفترية لهذا العقار والخسائر غير المحققة المتعلقة بتقييم ذلك العقار حيث لم نتمكن من التحقق من البيانات والأسس والأفراضات التي تم إستخدامها من قبل المقيم الخارجي في تحديد القيمة العادلة لذلك العقار كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٩. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على ذلك الرصيد.

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

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وقد قمنا بالوفاء بمسئولياتنا 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

فقرة توضيحية

نلفت الإنتباه إلى الإيضاح رقم (١٧) حول البيانات المالية المجمعة الذي يبين حالة عدم التأكيد فيما يتعلق بالنتائج المستقبلية للمفاوضات الحالية مع البنك الدائن. إن رأينا غير معدل فيما يتعلق بهذا الأمر.

عدم التأكيد المادي فيما يتعلق بمبدأ الاستمرارية

نلفت الإنتباه إلى الإيضاح رقم (٢) حول البيانات المالية المجمعة الذي يبين أن صافي ربح المجموعة بلغ ١,٦٦٦,٣٧٠ دينار كويتي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (خسارة بمبلغ ٢,٤٤٦,٢٠٧ دينار كويتي-٢٠١٨). وكما في ذلك التاريخ، تجاوزت المتطلبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ١٧,٧٠٢,٠١٩ دينار كويتي (٦٨٤,٢٦٣,٢٢٣ دينار كويتي - ٢٠١٨). إن هذه الظروف إلى جانب الأمور الواردة في الإيضاحين رقمي (٢) و(٧) تشير إلى وجود عدم تأكيد مادي قد يثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على إستئناف أنشطتها على أساس مبدأ الاستمرارية. إن رأينا غير معدل فيما يتعلق بهذا الأمر.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. إضافة إلى الأمر الموضح في فقرة «أساس الرأي المتحفظ» وما ورد بقسم «عدم التأكيد المادي فيما يتعلق بمبدأ الاستمرارية»، فقد أعتبرنا الأمر الموضح أدناه من أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدنا وعرضها في تقرير التدقيق. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور.

القيمة العادلة للإستثمارات العقارية

إن إجمالي قيمة الإستثمارات العقارية بمبلغ ١١٢,٨٧١,٥٥٨ دينار كويتي في بيان المركز المالي المجمع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (١١٨,٧٢٨,٧٦٠ دينار كويتي - ٢٠١٨) وبلغت الخسائر غير المحققة من تقييم الإستثمارات العقارية مبلغ ١,٢٢٣,١٠٩ دينار كويتي.

تقوم المجموعة بإدراج الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة.

إن تحديد القيمة العادلة لهذه الإستثمارات العقارية يستند إلى التقييمات التي يتم إجراؤها من قبل المقيمين الخارجيين باستخدام منهج السوق المقارن أو منهج الدخل.

إن تحليل التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة للمجموعة، بالإضافة إلى تقييم فترة الإحتفاظ المتبقية المتوقعة وكذلك التوقعات المتعلقة بالإيرادات من الموجودات التشغيلية الحالية تتطلب من الإدارة تطبيق أحكاماً هامة ووضع تقديرات جوهرية تتعلق بأسعار الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.

إن وجود عدم تأكيد جوهرية حول التقديرات يتطلب أن تولي أعمال التدقيق تركيزاً خاصاً على هذا الأمر، نظراً لأن وجود أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يؤدي إلى خطأ جوهرية في البيانات المالية المجمعة. وبالتالي، فقد وجدنا أن هذا الأمر هو أحد أمور التدقيق الرئيسية. يرجى الرجوع إلى إيضاح (٧) من البيانات المالية المجمعة للمزيد من التفاصيل فيما يتعلق بهذا الأمر.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها لأموال التدقيق الرئيسية ما يلي:

- قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ أدوات الرقابة المتعلقة بتقييم الإستثمارات العقارية
- قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية المقيمين الخارجيين والإطلاع على شروط تعاقدهم مع المجموعة لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم كافياً لأغراض التدقيق.
- قمنا بمطابقته إجمالي التقييم من واقع تقرير المقيمين الخارجيين مع القيم المدرجة ببيان المركز المالي المجمع.
- قمنا باختبار البيانات المقدمة للمقيمين الخارجيين من قبل المجموعة، على أساس العينة
- قمنا بإشراك أخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة العقارات المختارة التي يتم تقييمها من قبل المقيمين الخارجيين، وتقييم ما إذا كان تقييم الإستثمارات العقارية قد تم وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية ١٢ قياس القيمة العادلة. ومناقشة أية تقديرات خارج المحددات المقبولة مع الإدارة والمقيمين الخارجيين لفهم المبررات للتقديرات التي تم إجراؤها.
- قمنا بإجراء تحليلات الحساسية على الإفتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيم العادلة. كما قمنا بإعادة إجراء الصحة الحسابية لتحديد القيم الإستردادية. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم الإفصاحات التي تم إجراؤها في البيانات المالية المجمعة فيما يتعلق بهذا الأمر وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٩

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم «المعلومات الأخرى» من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة

لسنة ٢٠١٩، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الإطلاع 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، إستناداً 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 الدفترية لمطالبة التعويض والقيمة الدفترية للإستثمار في شركة زميلة وأسس تقييم إستثمار عقاري محلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. وبناء عليه، فلم نتمكن من تحديد مدى وجود أخطاء في المعلومات الأخرى تتعلق بهذا الأمر.

مسئوليات 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 الإستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الإستمرارية وتطبيق مبدأ الإستمرارية المحاسبي ما لم تعترض الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى إتخاذ هذا الإجراء.

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

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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 بإكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم إتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، إتخذنا 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 إكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم إكتشاف 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 الإستمرارية المحاسبي والقيام، إستناداً 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 الإستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الإعتبار، 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 تسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية.
- 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 مسئولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة وتحمل 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 بإلتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالإستقلالية، وتبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على إستقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

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

الشركة العربية العقارية

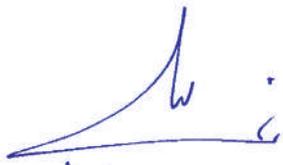
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. في رأينا أيضاً أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق بإستثناء الأمور الموضحة في فقرة «أساس الراي المتحفظ» من تقريرنا. 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 وإعتقادنا 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 ٢٠١٩ على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي بإستثناء أن الشركة الام قامت بالإستثمار مباشرة في أسهم شركات أخرى تختلف أغراضها عن الشركة الأم (ايضام ٩).



بدر عادل العبد الجادر
بدر عادل العبد الجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم ٢٠٧ فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم



بدر عبدالله الزهران
ديلويت وتوش -
الوزان وشركاه

بدر عبدالله الزهران

سجل مراقبي الحسابات رقم ٦٢ فئة أ

ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

الكويت في ١٢ أبريل ٢٠٢٠

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

بيان المركز المالي المجمع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨ دينار كويتي	٢٠١٩ دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١٧,٨٣٩,٦٨٥	١٦,٦٣٧,٩٢٦	٦	ممتلكات ومنشآت ومعدات
١١٨,٧٢٨,٧٦٠	١١٢,٨٧١,٥٥٨	٧	استثمارات عقارية
١,٠١٥,٩٠٢	١,١٠٩,٠٨٠	٨	استثمار في شركة زميلة
١٠,٨٦٨,٥٢٩	١١,١١٩,٢٨٧	٩	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٤٨,٤٥٢,٨٧٦	١٤١,٧٣٧,٨٥١		
			الموجودات المتداولة
٩,٣٠١,٦٦٥	١٣,٢٥٠,٤٦٨	١٠	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
٣,٣٧٧,٤٥١	٧٤٤,٧٠٧	١١	النقد والتقدم المعادل
١٢,٦٧٩,١١٦	١٣,٩٩٥,١٧٥		
١٦١,١٣١,٩٩٢	١٥٥,٧٣٣,٠٢٦		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
٥٠,٩٨٤,٤٩٩	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	١٢	رأس المال
٥,٦١٤,٧٣٣	٣٢٧,١٨٨	٢٦	علاوة إصدار
(٧١٤,٧٨٤)	(٧١٤,٧٨٤)	١٣	أسهم خزينة
٤,٥٦٩,٦٦٠	٤,٧٤٤,٣٩٢	١٤	احتياطي إجباري
٤,٥٦٩,٦٦٠	١٧٤,٧٣٢	١٥	احتياطي اختياري
١,١٠٥,١٦٢	١,٤٥٣,١٢١	١٦	احتياطيات أخرى
(٩,٨٥٧,٢٠٥)	٩٩٧,٧١٧		أرباح مرحلة / (خسائر متراكمة)
٥٦,٢٧١,٧٢٥	٥٧,٩٦٦,٨٦٥		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٤٧٦,٦٨٧	٥١٦,٣٧١		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٦٨,٤٤٠,٧٨٠	٦٥,٥٥٢,٥٩٦	١٧	قروض وتسهيلات بنكية
٦٨,٩١٧,٤٦٧	٦٦,٠٦٨,٩٦٧		
			المطلوبات المتداولة
١٠,٠٦١,٦٢٦	١١,٣٦٤,٠١٣	١٨	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٢٥,٨٨١,١٧٤	٢٠,٣٣٣,١٨١	١٧	قروض وتسهيلات بنكية
٣٥,٩٤٢,٨٠٠	٣١,٦٩٧,١٩٤		
١٠٤,٨٦٠,٢٦٧	٩٧,٧٦٦,١٦١		إجمالي المطلوبات
١٦١,١٣١,٩٩٢	١٥٥,٧٣٣,٠٢٦		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

د. أنور علي النقي
نائب رئيس مجلس الإدارة


عماد جواد بوخمسين
رئيس مجلس الإدارة

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

بيان المركز المالي المجمع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢٠١٨ دينار كويتي	٢٠١٩ دينار كويتي	إيضاحات	
			الإيرادات
٥,٠٧٣,١٦٩	٥,٣٠٤,٩٧٩		إيرادات تأجير
٦,٥٠٤,٢٩١	٥,٨٩٦,٦٧٣		إيرادات فندق
٧١,٧٢٦	-	٨	حصة المجموعة في نتائج أعمال شركة زميلة
٢٨٣,٣١٠	٣١٤,١٨٨		إيرادات توزيعات أرباح
٦٥٨,٣٤٧	٧,٢٠١,١١٢	١٩	إيرادات أخرى
١٣٢,٧٨٥	(٢٦,٤٥٢)		(خسائر) / أرباح فروق عملات أجنبية
١٢,٧٢٣,٦٢٨	١٨,٦٩٠,٥٠٠		
			المصاريف والأعباء الأخرى
٢٠٣,٣٧١	١,٢٣٣,١٠٩	٧	خسائر غير محققة من تقييم استثمارات عقارية
٩٤١,١٤٧	١,٠١٢,١٤٦		مصروفات استثمارات عقارية
-	٤٨٠,٠٠٠		خسارة بيع استثمارات عقارية
٤,٨٠٠,٧٥٥	٤,٧١٧,٦٦٣		مصروفات فندق
٤٥٤,١٨٠	٤٧٨,٢٧١	٢٠	تكاليف موظفين
١,٦٧٥,٨٥٦	٨٧٦,٣٢٧	٦	استهلاكات وإطفاءات
-	٧٤٦,٩٦٩	٦	الانخفاض في قيمة ممتلكات ومنشآت ومعدات
١,٧٦٥,٠٩٤	٢,٨٩٣,٥٩٢	٢١	مصروفات أخرى
٥,٣٢٩,٤٣٢	٤,٥٠٥,١٠٤		تكاليف تمويل
١٥,١٦٩,٨٣٥	١٦,٩٤٣,١٨١		
(٢,٤٤٦,٢٠٧)	١,٧٤٧,٣١٩		صافي ربح / (خسارة) السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
-	(١٥,٧٢٦)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	(٤٦,٦٥٩)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(١٨,٥٦٤)		مصروفات زكاة
(٢,٤٤٦,٢٠٧)	١,٦٦٦,٢٧٠		صافي ربح / (خسارة) السنة
(٤,٨٤)	٣,٣٠	٢٢	ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

بيان الدخل الشامل المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨ دينار كويتي	٢٠١٩ دينار كويتي	إيضاحات	
(٢,٤٤٦,٢٠٧)	١,٦٦٦,٣٧٠		صافي ربح / (خسارة) السنة
			بنود الدخل الشامل الأخرى
			بنود قديتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل :
١٦,٩٥٩	٩٣,٦٦١	١٦	ترجمة بيانات مالية بعملات أجنبية
١٦,٩٥٩	٩٣,٦٦١		
			بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل:
١,١٣٠,٦٦٢	٢٥٤,٢٩٨	١٦	التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١,١٣٠,٦٦٢	٢٥٤,٢٩٨		
١,١٤٧,٦٢١	٣٤٧,٩٥٩		إجمالي بنود الدخل الشامل الأخرى
(١,٢٩٨,٥٨٦)	٢,٠١٤,٣٢٩		إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

الإجمالي	أرباح مرحلة/ خسائر (متراكمة)	احتياطات أخرى (إيضاح ١٦)	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	أشهم خزينة	علاوة إصدار	رأس المال
٥٧,٨٢١,٩٢٧	(٨,٥٣٨,٢٨٠)	١,٣٤٦,٤٣٩	٤,٥٦٩,٦٦٠	٤,٥٦٩,٦٦٠	(٧١٤,٧٨٤)	٥,٦١٤,٧٣٣	٥٠,٩٨٤,٤٩٩
(٣٦١,٦١٦)	(٣٤,٢٩٨)	(٢٢٧,٣١٨)	-	-	-	-	-
٥٧,٥٧٠,٣١١	(٨,٥٧٢,٥٧٨)	١,١١٩,١٢١	٤,٥٦٩,٦٦٠	٤,٥٦٩,٦٦٠	(٧١٤,٧٨٤)	٥,٦١٤,٧٣٣	٥٠,٩٨٤,٤٩٩
(٢,٤٤٦,٢٠٧)	(٢,٤٤٦,٢٠٧)	-	-	-	-	-	-
١,١٤٧,٦٢١	-	١,١٤٧,٦٢١	-	-	-	-	-
(١,٢٩٨,٥٨٦)	(٢,٤٤٦,٢٠٧)	١,١٤٧,٦٢١	-	-	-	-	-
-	١,١٦١,٥٨٠	(١,١٦١,٥٨٠)	-	-	-	-	-
٥٦,٢٧١,٧٢٥	(٩,٨٥٧,٢٠٥)	١,١٠٥,١٦٢	٤,٥٦٩,٦٦٠	٤,٥٦٩,٦٦٠	(٧١٤,٧٨٤)	٥,٦١٤,٧٣٣	٥٠,٩٨٤,٤٩٩
٥٦,٢٧١,٧٢٥	(٩,٨٥٧,٢٠٥)	١,١٠٥,١٦٢	٤,٥٦٩,٦٦٠	٤,٥٦٩,٦٦٠	(٧١٤,٧٨٤)	٥,٦١٤,٧٣٣	٥٠,٩٨٤,٤٩٩
(٣١٩,١٨٩)	(٣١٩,١٨٩)	-	-	-	-	-	-
٥٥,٩٥٢,٥٣٦	(١٠,١٧٦,٣٩٤)	١,١٠٥,١٦٢	٤,٥٦٩,٦٦٠	٤,٥٦٩,٦٦٠	(٧١٤,٧٨٤)	٥,٦١٤,٧٣٣	٥٠,٩٨٤,٤٩٩
١,٦٦٦,٣٧٠	١,٦٦٦,٣٧٠	-	-	-	-	-	-
٣٤٧,٩٥٩	-	٣٤٧,٩٥٩	-	-	-	-	-
٢,٠١٤,٣٢٩	١,٦٦٦,٣٧٠	٣٤٧,٩٥٩	-	-	-	-	-
-	٩,٨٥٧,٢٠٥	-	(٤,٥٦٩,٦٦٠)	-	-	(٥,٢٨٧,٥٤٥)	-
-	(٣٤٩,٤٦٤)	-	١٧٤,٧٣٢	١٧٤,٧٣٢	-	-	-
٥٧,٩٦٦,٨٦٥	٩٩٧,٧١٧	١,٤٥٢,١٢١	١٧٤,٧٣٢	٤,٧٤٤,٣٩٢	(٧١٤,٧٨٤)	٣٢٧,١٨٨	٥٠,٩٨٤,٤٩٩

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨ دينار كويتي	٢٠١٩ دينار كويتي	إيضاحات	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٢,٤٤٦,٢٠٧)	١,٦٦٦,٣٧٠		صافي ربح / (خسارة) السنة
			تسويات لـ:
١,٦٧٥,٨٥٦	٨٧٦,٣٢٧	٦	استهلاكات واطفاءات
-	٧٤٦,٩٦٩	٦	الانخفاض في قيمة ممتلكات ومنشآت ومعدات
٥,١٩٥	٦٣٢,٤٩٠	١٠	خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة
-	٤٨٠,٠٠٠		خسارة استبعاد استثمارات عقارية
-	(٦,٦٢٠,٢٠٧)	١٩	ربح من تخفيض قيمة التزامات قروض
٢٠٣,٣٧١	١,٢٣٣,١٠٩	٧	خسارة غير محققة من تقييم استثمارات عقارية
(٧١,٧٢٦)	-	٨	حصة من نتائج أعمال شركة زميلة
١٢٥,٦٣٢	١٠٣,١٧٧		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٢٨٣,٣١٠)	(٣١٤,١٨٨)		إيرادات توزيعات أرباح
٥,٣٢٩,٤٣٢	٤,٥٠٥,١٠٤		تكاليف تمويل
٤,٥٣٨,٢٤٣	٣,٣٠٩,١٥١		ربح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
١٧,٧١٣	(٤٢١,٢٩٣)		مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
(١,٨٢٣,٧٩٠)	٧٧١,٠٣١		دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
٢,٧٣٢,١٦٦	٣,٦٥٨,٨٨٩		النقد الناتج من العمليات
(٧٩,٢٨٠)	(٦٣,٤٩٣)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين - المدفوع خلال السنة
٢,٦٥٢,٨٨٦	٣,٥٩٥,٣٩٦		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٦٠٣,٤٥٠)	(١٩١,٦١٢)		إضافات ممتلكات ومنشآت ومعدات
(٢٨٥,١٠١)	-		إضافات لعقارات قيد التطوير
-	(٦٠,٧٣٧)	٧	إضافات لاستثمارات عقارية
(٢٨٨,٧٦٤)	-		إضافات لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١,١٦٩,٧٩٣	-		المحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٥,٨٣٠	-		المحصل من بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
٢,٣٥٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠		المحصل من بيع استثمارات عقارية
٢٨٣,٣١٠	٣١٤,١٨٨		توزيعات نقدية مستلمة
٢,٦٣١,٦١٨	٧١,٨٣٩		صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٧,٩٣٤,٧٥٧	-		المحصل من قروض وتسهيلات بنكية
(١٢,٠٤١,٦٨٤)	(٢,١٨٠,٨٧٥)		المسدد من قروض وتسهيلات بنكية
(٤,٤٧٨,١٠٨)	(٤,١٠٣,١٩٣)		تكاليف تمويل مدفوعة
-	(٤٦,٥٠٥)		المدفوع لالتزامات إيجارات
٦,٠٠٠,٠٠٠	-		النقد المحصل من الشركة الأم
(٢,٥٨٥,٠٣٥)	(٦,٣٣٠,٥٧٣)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٢,٦٩٩,٤٦٩	(٢,٦٦٣,٣٢٨)		صافي التغير في النقد والنقد المعادل
(١٣٥,٩١١)	٣٠,٥٩٤		ترجمة بيانات مالية بعملة أجنبية
٨١٣,٨٩٣	٣,٣٧٧,٤٥١		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
٣,٣٧٧,٤٥١	٧٤٤,٧٠٧	١١	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

١. التأسيس والأنشطة

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

يقع المركز الرئيسي للشركة الام في شرق - شارع أحمد الجابر - مركز عماد التجاري - دولة الكويت. تتمثل الأغراض الرئيسية للشركة الأم في:

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

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مجموعة بوخمسين القابضة ش.م.ك. (مقفلة) («الشركة الأم الرئيسية»).

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

نسبة الملكية (%)	نسبة الملكية (%)	الكيان القانوني	النشاط	بلد التأسيس	
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩				
١٠٠	١٠٠	فندق	خدمات	الكويت	فندق هوليداي إن
١٠٠	-	فندق	خدمات	الإمارات العربية المتحدة	فندق روتانا الشارقة (إيضاح ١٧)
١٠٠	١٠٠	شركة محدودة المسؤولية	عقارية	الإمارات العربية المتحدة	أيه آر أي سي بروبورتيز كومباني ليمتد

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ ٢ أبريل ٢٠٢٠. للجمعية العمومية مساهمي الشركة الأم صلاحية تعديل البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢. أساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي

بلغ صافي ربح المجموعة ١,٦٦٦,٣٧٠ دينار كويتي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (خسارة بمبلغ ٢,٤٤٦,٢٠٧ دينار كويتي - ٣١ ديسمبر ٢٠١٨) وكما في ذلك التاريخ فإن المطلوبات المتداولة تجاوزت الموجودات المتداولة بمبلغ ١٧,٧٠٢,٠١٩ دينار كويتي (٢٣,٢٦٣,٦٨٤ دينار كويتي - ٣١ ديسمبر ٢٠١٨).

وتقر الإدارة بأن الشكوك لا تزال تحوم حول قدرة المجموعة على الوفاء بمتطلبات التمويل وإعادة تمويل تسهيلات البنكية أو سدادها عند استحقاقها. غير أن الإدارة لديها توقعات معقولة بأن المجموعة لديها موارد كافية لاستمرار عملياتها في المستقبل المنظور وأنه سيتم سداد القروض من التدفقات النقدية التشغيلية أو من بيع عقارات بقيمتها السوقية. إضافة إلى ذلك، يواصل المساهمون الرئيسيون في الشركة الأم الرئيسية 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 البنوك وتفي بشروط السداد الإلزامية للتسهيلات البنكية كما هو موضح في إيضاح ١٧ حول البيانات المالية المجمعة. إذا لم تستطع المجموعة لأي سبب من الأسباب مواصلة عملياتها على أساس الاستمرارية، 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.

بالرغم من الحقائق الموضحة أعلاه، تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية حيث إن مجلس إدارة الشركة الأم الذي يمثل 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. أساس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة

١.٣ أساس الأعداد

لقد تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية (IFRIC).

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمارات العقارية وبعض الأدوات المالية حيث تم قياسها بالقيمة العادلة كما هو مبين بالسياسات المحاسبية أدناه. تم تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة على أساس متماثل لكل السنوات المعروضة باستثناء ما تم الإشارة إليه في الإيضاح ٢,٢ حول تطبيق معايير دولية لتقارير مالية جديدة ومعدلة.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراسات قد تؤثر في المبالغ المفصح عنها للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المفصح عنها للإيرادات والمصروفات خلال فترة التقرير. كما يتطلب من الإدارة ممارسة أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية. إن الأمور التي يتخللها قدر كبير من الافتراضات أو التعقيد أو تلك التي تكون فيها التقديرات والافتراضات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة مفصح عنها في إيضاح (٥).

٢.٣ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

٢.٣.١ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي يسري مفعولها للسنة الحالية

طبقت المجموعة المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية في الفترة الحالية. لم ينتج عن تطبيق هذه المعايير والتفسيرات أي أثر مادي على البيانات المالية للمجموعة باستثناء ما هو مبين أدناه:

المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ «عقود الإيجار»

الأثر العام

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ «عقود الإيجار» محل المعايير والإرشادات الحالية المتعلقة بعقود الإيجار، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي ١٧ «عقود الإيجار» والتفسيرات ٤ «تحديد ما إذا كان الترتيب ينطوي على عقد إيجار» و١٥ «عقود الإيجار التشغيلي - الحوافز» و٢٧ «تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد الإيجار».

صدر المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ في يناير ٢٠١٦، ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩. ينص المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ على أنه ينبغي الاعتراف بشكل عام بجميع عقود الإيجار والحقوق التعاقدية والالتزامات المرتبطة بها في بيان المركز المالي للشركة، ما لم تكن مدة الإيجار ١٢ شهراً أو أقل أو أن عقد الإيجار مرتبط بأصل ذو قيمة قليلة. لذا، لن يتم تصنيف عقود الإيجار كمعقد إيجار تشغيلي أو تمويلي كما كان مطلوباً وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ١٧ «عقود الإيجار». اختارت المجموعة التطبيق المعدل بأثر رجعي والذي يسمح به المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ عند تطبيق المعيار الجديد. عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ للمرة الأولى، تم قياس حق استخدام الموجودات المستأجرة بشكل عام بقيمة التزامات عقود الإيجار وباستخدام معدل الفائدة في وقت التطبيق للمرة الأولى.

تم قياس موجودات «حق الاستخدام» المتعلقة ببعض عقود الإيجار بأثر رجعي كما لو كانت القواعد الجديدة يتم تطبيقها باستمرار. تم قياس موجودات «حق الاستخدام» للعقود الأخرى بمبلغ يساوي التزام عقد الإيجار بعد تعديله بمبالغ الدفعات المقدمة أو المستحقة المعترف بها في بيان المركز المالي المجمع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

لم تكن هناك عقود إيجار تتطلب إجراء تعديل على أصول حق الاستخدام كما في تاريخ التطبيق المبدئي.

الأثر على السياسة المحاسبية

حتى نهاية عام ٢٠١٨، كانت عقود الإيجار يتم تصنيفها كمعقد إيجار تمويلي أو عقود إيجار تشغيلي. كما كانت المدفوعات التي تتم بموجب عقود الإيجارات التشغيلية (مخصوماً منها أي حوافز مستلمة من المستأجر) يتم تحميلها ضمن بيان الدخل على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار.

اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩، يتم الاعتراف بعقود الإيجارات كأصل «حق الاستخدام» والتزام مقابل في التاريخ الذي يكون فيه الأصل المؤجر متاحاً للاستخدام من قبل المجموعة، ما لم تكن مدة الإيجار ١٢ شهراً أو أقل أو أن عقد الإيجار مرتبط بأصل ذو قيمة قليلة.

يتم قياس الموجودات والمطلوبات الناتجة عن عقد الإيجار مبدئياً على أساس القيمة الحالية. يتم استهلاك أصل «حق الاستخدام» على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو مدة عقد الإيجار على أساس القسط الثابت، أيهما أقرب. يتم توزيع كل دفعة من مدفوعات التزامات عقود الإيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل ضمن بيان الدخل على مدار مدة عقد الإيجار.

يتم خصم دفعات عقود الإيجارات باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقود الإيجارات. في حال عدم التمكن من تحديد ذلك المعدل، يتم استخدام سعر الفائدة على الاقتراض، والذي يمثل المعدل الذي يجب على المستأجر تكبده لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل له قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بموجب شروط وأحكام مماثلة.

إن الدفعات المرتبطة بعقود الإيجارات قصيرة الأجل وعقود الإيجارات التي تنطوي على موجودات منخفضة القيمة يتم الاعتراف بها كمصروف ضمن بيان الدخل. إن عقود الإيجارات قصيرة الأجل هي عقود الإيجارات التي تكون مدتها ١٢ شهراً أو أقل. تتضمن الأصول ذات القيمة القليلة معدات تكنولوجيا المعلومات وقطع الأثاث المكتبي صغيرة الحجم.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

الوسيلة العملية

في سبيل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ للمرة الأولى، قامت المجموعة باستخدام الوسائل العملية التالية وفقاً للمعيار:

- استخدام معدل خصم واحد على محفظة عقود إيجارات ذات خصائص متشابهة بصورة معقولة.
 - الاعتماد على التقييم السابق لتحديد عقود الإيجار التي تحقق خسائر.
 - المحاسبة عن عقود الإيجارات التشغيلية المتبقي من مدتها ١٢ شهراً أو أقل كما في ١ يناير ٢٠١٩ باعتبارها عقود إيجارات قصيرة الأجل.
 - استبعاد التكاليف المباشرة الأولية من قياس أصل «حق الاستخدام» في تاريخ التطبيق المبدئي.
 - استخدام تقديرات الإدارة عند تحديد مدة عقود الإيجارات إذا كان العقد يشتمل على خيارات تمديد أو إنهاء.
- كما اختارت المجموعة عدم إعادة تحديد ما إذا كان العقد يمثل عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار كما في تاريخ التطبيق المبدئي. وبدلاً من ذلك وبالنسبة للعقود المبرمة قبل تاريخ الانتقال، اعتمدت المجموعة على تقييماتها السابقة وقت تطبيق معيار المحاسبة الدولي ١٧ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية ٤ «تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار».

الأثر على المجموعة

طبقت المجموعة المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ باستخدام منهج الاستدراك المتراكم الذي:

- يتطلب من المجموعة الاعتراف بالتأثير التراكمي لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦ كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة المتراكمة في تاريخ الإثبات الأولي لبعض العقود وكذلك الاعتراف بحق الاستخدام مساوي للالتزامات الإيجارات لبعض العقود.
 - لم تقم المجموعة بإعادة تبويب أرقام المقارنة، واستمرت في عرضها بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧.
 - تم قياس حق استخدام موجودات مستأجرة بشكل عام بقيمة التزامات عقود الإيجار المخصصة باستخدام معدل «الفائدة في وقت التطبيق الأولي» كما لو كانت السياسة المحاسبية الجديدة متبعة من بداية عقد الإيجار والتي نتج عنها الاعتراف بالأثر التراكمي كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة لبعض العقود وكذلك الاعتراف بحق الاستخدام مساوي للالتزامات الإيجارات لبعض العقود في تاريخ الإثبات الأولي ١ يناير ٢٠١٩.
- كما اختارت المجموعة عدم إعادة تحديد ما إذا كان العقد يمثل عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار كما في تاريخ التطبيق المبدئي. وبدلاً من ذلك بالنسبة للعقود المبرمة قبل تاريخ الانتقال، اعتمدت المجموعة على تقييماتها السابقة وقت تطبيق معيار المحاسبة الدولي ١٧ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية ٤ «تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار».

الأثر على المركز المالي المجمع كما في ١ يناير ٢٠١٩:

- حق استخدام موجودات مبوب ضمن ممتلكات ومنشآت ومعدات - زيادة بمبلغ ٩٢٧, ٢٢٩ دينار كويتي.
- التزامات إيجارات مبوب ضمن ذمم تجارية دائنة وأخرى - زيادة بمبلغ ١١٦, ٥٤٩ دينار كويتي.
- الخسائر المتراكمة - زيادة بمبلغ ١٨٩, ٢١٩ دينار كويتي.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢.٣.٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة لكنها غير سارية والتي لم

يتم تطبيقها بشكل مبكر

كما في تاريخ الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة، لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية التالية الجديدة والمعدلة الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد.

سارية على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد	المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة
١ يناير ٢٠٢٠	تعريف المادية - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ عرض البيانات المالية ومعيار المحاسبة الدولي ٨ السياسات المحاسبية، والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء.
	ينص التعريف الجديد على أنه «تعتبر المعلومات مادية إذا كان حذفها أو تحريفها أو تشويشها من المتوقع أن يؤثر بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام استناداً إلى تلك البيانات المالية بما يضمن توفير معلومات مالية عن منشأة محددة معدة للتقارير».
١ يناير ٢٠٢٠	تعريف الأعمال - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٢ اندماج الأعمال
	توضح التعديلات أنه لكي تصبح مجموعة الأنشطة والأصول مؤهلة كأعمال، ينبغي أن تتضمن مديلاً وألية جوهرية كحد أدنى يساهمان معاً بشكل كبير في إنتاج مخرجات. يوضح مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضاً أن الأعمال قد تتحقق دون أن تتضمن جميع المدخلات والآليات اللازمة لإنتاج المخرجات، أي أن المدخلات والآليات المطبقة على هذه المدخلات يجب أن يكون لها «القدرة على المساهمة في إنتاج مخرجات» بدلاً من «القدرة على إنتاج مخرجات».
	تقدم التعديلات اختباراً تركز اختياري يسمح بإجراء تقييم مبسط لما إذا كانت مجموعة الأنشطة والأصول المكتسبة لا تشكل أعمالاً. استناداً إلى اختبار التركيز الاختياري، لا تعتبر مجموعة الأنشطة والأصول المكتسبة أعمالاً إذا كانت القيمة العادلة لإجمالي الأصول المكتسبة مركزة في أصل فردي قابل للتحديد أو مجموعة من الأصول المماثلة القابلة للتحديد.
١ يناير ٢٠٢٠	التعديلات على مراجع إطار المفاهيم الواردة في المعايير الدولية للتقارير المالية - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٦ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٤، ومعيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٧ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٨، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ١٢ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ١٩ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٢٠ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٢٢ وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة رقم ٢٢ لتحديث البيانات المتعلقة بالمراجع والاقتباسات من إطار المفاهيم أو عندما تشير تلك البيانات إلى إصدار مختلف من إطار المفاهيم.
١ يناير ٢٠٢٠	المعيار الدولي للتقارير المالية ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات والمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ - الأدوات المالية التعديلات المتعلقة بمسائل ما قبل الاستبدال في سياق إصلاح سعر الفائدة بين البنوك.
تأجيل تاريخ السريان لأجل غير مسمى. ما يزال التطبيق مسموحاً به.	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٠ البيانات المالية المجمعة ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (٢٠١١) المتعلقة بمعالجة بيع أو مساهمة الموجودات من المستثمر إلى الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٠ البيانات المالية المجمعة ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (٢٠١١) المتعلقة بمعالجة بيع أو مساهمة الموجودات من المستثمر إلى الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن تطبيق المعايير المدرجة أعلاه أثر مادي في البيانات المالية للمجموعة في الفترات المستقبلية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣.٣ السياسات المحاسبية الهامة

١.٣.٣ أساس التجميع

الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم والشركات التي تسيطر عليها الشركة وشركاتها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة: (أ) القدرة على التحكم في الجهة المستثمر بها؛ (ب) التعرض أو الحق في العوائد المتغيرة نتيجة الشراكة مع الجهة المستثمر بها؛ و(ج) القدرة على استخدام التحكم في الشركة المستثمر بها للتأثير على العوائد.

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة الأم المستثمر بها إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة الواردة أعلاه.

يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تسيطر الشركة الأم على الشركة التابعة ويتوقف التجميع عندما تفقد الشركة الأم السيطرة على الشركة التابعة. وبصفة خاصة، يتم إدراج الدخل والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المقتناة أو المبيعة خلال السنة ضمن بيان الدخل المجموع أو الدخل الشامل الآخر اعتباراً من تاريخ سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة حتى تاريخ توقف تلك السيطرة.

يتم توزيع الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر على مالكي الشركة وحقوق الجهات الغير مسيطرة. يعود الدخل الشامل الخاص بالشركات التابعة إلى مالكي الشركة وحقوق الجهات الغير مسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى وجود رصيد عجز في حقوق الجهات الغير مسيطرة.

عند الضرورة، يتم تعديل البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

يتم استبعاد جميع المعاملات والأرصدة والايردات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقد السيطرة على الشركة التابعة كمعاملات ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل القيم الدفترية للحصص وحقوق الجهات الغير مسيطرة العائدة للمجموعة لتعكس التغيرات في حصتها في الشركات التابعة. يتم إدراج الفرق بين القيمة التي تم تعديل حقوق الجهات الغير مسيطرة بها والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم في حقوق الملكية مباشرة وتكون متاحة لمساهمي الشركة الأم.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة في الربح أو الخسارة ويتم احتساب الربح أو الخسارة بمقدار الفرق بين:

أ - إجمالي القيمة العادلة للمقابل المستلم والقيمة العادلة للحصة المتبقية و

ب - القيمة الدفترية السابقة للموجودات (متضمنة الشهرة)، والتزامات الشركة التابعة وكذلك حقوق الجهات الغير مسيطرة.

تم المحاسبة عن كافة المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بالشركة التابعة فيما إذا كانت المجموعة قد قامت باستبعاد الموجودات والمطلوبات ذات الصلة بالشركة التابعة بشكل مباشر. يتم اعتبار القيمة العادلة لأي استثمار متبقي في الشركة التابعة «سابقاً» في تاريخ فقدان السيطرة على أنها القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي لغرض المحاسبة اللاحقة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩، أو التكلفة عند الاعتراف المبدئي للاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يتم إجراء التعديلات، متى أمكن، لكي تتوافق السياسات المحاسبية للشركة التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. إن الفرق في تاريخ البيانات المالية للشركة التابعة والمجموعة لا يتجاوز ثلاثة أشهر. يتم إجراء تعديلات لتعكس أثر المعاملات الجوهرية أو الأحداث التي تقع بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

اندماج الأعمال

يتم استخدام طريقة الاقتناء في المحاسبة عن عمليات اندماج الأعمال. يتم قياس مبلغ الشراء المحول لاندماج الأعمال بالقيمة العادلة والذي يتم احتسابه بإجمالي القيمة العادلة للموجودات المحولة في تاريخ الاقتناء والمطلوبات المتكبدة من قبل المجموعة للملاك السابقين للشركة المقتناة وكذلك أية حقوق ملكية مصدرية من المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المقتناة. يتم إثبات التكاليف المتعلقة بالاقتناء بصفة عامة في الربح أو الخسارة عند تكبدها. تم الاعتراف المبدئي للموجودات والمطلوبات المقتناة

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

المحددة في عملية اندماج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء، باستثناء الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة، أو أدوات حقوق الملكية المرتبطة بترتيبات المدفوعات على أساس الأسهم، والموجودات المصنفة كمجتمعة بها بغرض البيع حيث يتم المحاسبة عنها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة.

يتم قياس الشهرة بمقدار زيادة المقابل المحول ومبلغ حقوق الجهات الغير مسيطرة في الشركة المقتناة والقيمة العادلة لأي حصة مقتناة في السابق عن صافي قيمة الموجودات المقتناة والمطلوبات المتكبدة المحددة كما في تاريخ الاقتناء.

في حال زيادة صافي قيمة الموجودات المقتناة والمطلوبات المتكبدة عن المقابل المحول وحصة حقوق الجهات الغير المسيطرة في الشركة المقتناة والقيمة العادلة لأي حصة مقتناة في السابق، يتم إدراج تلك الزيادة مباشرة في بيان الدخل المجموع كأرباح.

يتم قياس حصة حقوق الجهات الغير مسيطرة في الشركة التابعة المقتناة بنسبة حقوق الجهات الغير مسيطرة في صافي الموجودات المحددة للشركة المقتناة أو بالقيمة العادلة لتلك الحصة. يتم اختيار طريقة القياس لكل معاملة على حدة.

عند تنفيذ عملية اندماج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس الحصص المملوكة سابقاً في الشركة المقتناة بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء (تاريخ بدء السيطرة) ويتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة - إن وجدت - في بيان الدخل المجموع. يتم تحويل المبالغ المعترف بها في بيان الدخل الشامل المجموع المتعلقة بالحصص السابقة قبل تاريخ الاقتناء إلى بيان الدخل المجموع كما لو تم استبعاد الحصة بالكامل.

الشهرة

يتم إدراج الشهرة الناتجة عن الاستحواذ على شركات تابعة بالتكلفة كما في تاريخ الاستحواذ ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. لأغراض تحديد مدى وجود انخفاض في قيمة الشهرة، يتم توزيع الشهرة على الوحدات المولدة للنقد (أو المجموعات المولدة للنقد) التي من المتوقع أن تستفيد من عملية اندماج الأعمال.

يتم اختبار وحدة توليد النقد والتي توزع الشهرة عليها سنوياً بغرض تحديد مدى وجود انخفاض في قيمتها أو على مدى فترات أقل عندما يكون هناك مؤشراً على احتمال انخفاض قيمة تلك الوحدة. إذا كانت القيم الاستردادية لوحدة توليد النقد أقل من قيمتها الدفترية، فإن خسائر الانخفاض في القيمة يتم توزيعها أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة موزعة على تلك الوحدات ثم على أية موجودات أخرى مرتبطة بالوحدات على أساس التوزيع النسبي ووفقاً للقيم الدفترية لكل أصل من أصول وحدة توليد النقد. يتم إدراج أي خسائر انخفاض في القيمة متعلقة بالشهرة في الربح أو الخسارة مباشرة. لا يتم رد خسائر الانخفاض في القيم المتعلقة بالشهرة في الفترات اللاحقة.

عند استبعاد أي من وحدات توليد النقد، تؤخذ قيمة الشهرة المتعلقة بها في الاعتبار عند تحديد أرباح وخسائر الاستبعاد.

٢.٣.٣ ممتلكات ومنشآت ومعدات

تدرج الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة. تتضمن تكلفة بنود المعدات تكاليف الشراء وكافة التكاليف المتعلقة مباشرة بنقل الأصل إلى حالته التشغيلية الحاضرة لاستخدامه لتحقيق الغرض منه. يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الانتاجية المقدرة للموجودات.

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

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمنشآت والمعدات في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر على انخفاض قيمتها. فإذا وجد هذا المؤشر، يتم تخفيض قيمة الأصل إلى قيمته الممكن استردادها وتسجل خسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع.

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

إن بند الممتلكات والمنشآت والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم عدم الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن عدم الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجموع عند عدم الاعتراف بالأصل.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٣.٣.٣ عقارات قيد التطوير

إن التكاليف الرأسمالية المتكبدة خلال مرحلة إنشاء الممتلكات والمنشآت والمعدات أو العقار الاستثماري أو العقارات للمتاجرة يتم المحاسبة عنها ضمن العقارات قيد التطوير حتى يتم الانتهاء من إنشاء أو إنتاج هذه الموجودات، وفي ذلك الوقت يتم تصنيفها ضمن فئة العقار والمنشآت 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 كاستثمارات عقارية 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.

٤.٣.٣ استثمارات عقارية

تشمل العقارات الاستثمارية العقارات قيد التطوير والمطورة والمحفوظ 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 بدلاً من بيعها في سياق العمل المعتاد أو استخدامها للإنتاج أو لأغراض إدارية.

يتم قياس العقارات الاستثمارية ميدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة الأتعاب المهنية لقاء الخدمات القانونية والعمولات والتكاليف الأخرى المتكبدة حتى يصل العقار إلى حالته التشغيلية. كما تتضمن القيمة الدفترية 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 البيانات المالية المجمعة. كما يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الأرباح أو الخسائر للسنة التي تنشأ فيها.

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 التحويل. وفي حالة التحويل من عقار يشغله المالك إلى عقار استثماري، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً لسياسة المحاسبة عن الممتلكات والمنشآت والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

يتم عدم الاعتراف بالعقارات 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 الدفترية للعقار الاستثماري قد يؤدي إلى أرباح أو خسائر عند سحب العقار الاستثماري من الخدمة أو بيعه. تسجل الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجموع في فترة عدم الاعتراف.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٥.٣.٣ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة 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 الممكن استردادها للأصل. إن القيمة الممكن استردادها 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 الدفترية لأصل ما أو وحدة لإنتاج النقد عن القيمة الممكن استردادها، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها أو القيمة الممكن استردادها لوحدة إنتاج النقد.

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 المرتبطة بالأصل. 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.

وبالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة 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 رد خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً إلا إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة الممكن استردادها للأصل منذ تسجيل آخر خسارة لانخفاض القيمة. إن العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل القيمة الممكن استردادها أو القيمة الدفترية التي كان ليتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك فيما لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم تسجيل هذا الرد في بيان الدخل المجمع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه وفي هذه الحالة يتم التعامل مع العكس كزيادة في إعادة التقييم ضمن الدخل الشامل الآخر.

٦.٣.٣ استثمارات في شركات زميلة

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها. إن التأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها وليس سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

إن المشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون فيه للأطراف التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب. إن السيطرة المشتركة هي تقاسم متفق عليه تعاقدياً للسيطرة على الترتيب، والتي توجد فقط عندما يكون اتخاذ قرارات بشأن الأنشطة ذات العلاقة يتطلب الموافقة الجماعية للأطراف التي تتقاسم السيطرة.

يتم إدراج نتائج أعمال وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشروعات المشتركة في هذه البيانات المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية فيما عدا وجود استثمار أو جزء منه مصنّف كاستثمار محتفظ بها لغرض البيع حيث يتم المحاسبة عنه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ «الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة». وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركات الزميلة أو المشروعات المشتركة ضمن بيان المركز المالي المجمع مبدئياً بالتكلفة والتي يتم تعديلها لاحقاً بأثر حصة المجموعة من أرباح أو خسائر وأي دخل شامل آخر للشركات الزميلة أو المشروعات المشتركة. عندما يجاوز نصيب المجموعة في خسائر الشركة الزميلة أو المشروعات المشتركة حصة المجموعة بتلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك (متضمنة أية حصص طويلة الأجل تمثل جزء من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروعات المشتركة) تتوقف المجموعة عن تسجيل نصيبها في الخسائر. يتم تسجيل الخسائر الإضافية فقط عندما يقع على المجموعة التزام أو قامت بالدفع نيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

عند الاستحواذ على شركة زميلة أو مشروع مشترك فإن أي زيادة في تكلفة الاقتناء عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات المحتملة المعترف بها للشركة الزميلة أو المشروع المشترك كما في تاريخ عملية الاقتناء، يتم الاعتراف بها كشهرة. وتظهر الشهرة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة أو المشروعات المشتركة. إن أي زيادة في حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات المحتملة عن تكلفة الاقتناء بعد إعادة التقييم يتم إدراجها مباشرة ضمن بيان الدخل المجمع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

يتم تطبيق متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ لتحديد ما إذا كان من الضروري إثبات خسائر انخفاض في القيمة للشركات الزميلة أو المشروعات المشتركة. تخضع كامل القيمة الدفترية للاستثمار (متضمناً الشهرة) لدراسة الانخفاض في القيمة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٦ «الانخفاض في قيمة الموجودات».

عندما تتعامل المجموعة مع شركة زميلة أو مشروع مشترك، يتم استبعاد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن المعاملات مع الشركات الزميلة أو المشروعات المشتركة في حدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

٧.٣.٣ الأدوات المالية

الاعتراف وعدم الاعتراف

يتم الاعتراف بالأصل أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأداة.

يتم إدراج كافة عمليات شراء وبيع الموجودات المالية التي تتم بالشروط الاعتيادية باستخدام طريقة تاريخ المتاجرة المحاسبية. يتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة بين تاريخ المتاجرة وتاريخ التسوية في بيان الدخل الشامل المجمع طبقاً للسياسة المحاسبية المطبقة والخاصة بالأداة المالية ذات الصلة. إن عمليات الشراء والبيع التي تتم بالشروط الاعتيادية هي عمليات شراء أو بيع موجودات مالية تتطلب تسليم الموجودات خلال فترة زمنية يتم تحديدها عامة وفقاً للقوانين أو الأعراف السائدة في السوق.

يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية المسجلة بالكامل سواء بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة بناءً على تصنيف الموجودات المالية. كما يتم لاحقاً قياس كافة المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تستبعد المجموعة الأصل المالي عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية الناتجة من الأصل المالي أو عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية التعاقدية من العاملة التي يتم خلالها تحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية الأصل المالي، أو إذا لم تتم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية الأصل ولكن فقد السيطرة على الأصل المالي.

في حالة تعديل شروط أصل مالي، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا وقع اختلاف جوهري في التدفقات النقدية للأصل المعدل. في حالة اختلاف التدفقات النقدية بصورة جوهرية، فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية للأصل الناتجة من الأصل المالي الأصلي تعتبر منتهية. وفي هذه الحالة يتم استبعاد الأصل المالي الأصلي وتسجيل أصل مالي جديد وفقاً للقيمة العادلة.

لا يتم الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم إعفاء المجموعة من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي قائم بالتزام آخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بصورة جوهرية أو أن شروط الالتزام القائم قد تم تعديلها بصورة مادية، يتم معالجة مثل هذا الاستبدال أو التعديل كاستبعاد للالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام الجديد.

لا يتم تسجيل أي أرباح/ خسائر متراكمة في الدخل الشامل الآخر للاستثمارات في أسهم المصنفة كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان الدخل المجمع عند استبعاد هذه الأسهم. وتسجل أي فوائد على الموجودات المالية المحولة المؤهلة للاستبعاد والتي تم استحداثها أو الاحتفاظ بها كأصل أو التزام مستقل.

تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية

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

تحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط (اختبار تحقيق دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط)

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها بالمستوى الذي يعبر بشكل أفضل عن كيفية إدارة مجموعة الموجودات المالية لتحقيق هدفها. ولا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة على أساس كل أداة على حدة، وإنما يتم تقييمه عند مستوى أعلى للمحافظ مجتمعة ويستند إلى عوامل ملحوظة مثل:

- طريقة تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن هذا النموذج ورفع تقارير عنها لموظفي الإدارة العليا بالمجموعة.
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وبالأخص طريقة إدارة تلك المخاطر؛
- طريقة مكافأة مدراء الأعمال (على سبيل المثال، ما إذا كانت المكافأة تستند إلى القيمة العادلة لهذه الموجودات المدارة أو إلى التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة).

كما أن معدل التكرار المتوقع للمبيعات وقيمتها وتوقيتها يعتبر من الجوانب المهمة للتقييم الذي تجريه المجموعة. يستند تقييم نموذج العمل إلى سيناريوهات متوقعة بشكل معقول دون أخذ «أسوأ الأحوال» أو «الحالة المضغوطة» في عين الاعتبار. في حالة تحقيق التدفقات النقدية بعد التحقق المبدئي بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للمجموعة، لن تغير المجموعة تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال، وفي المقابل ستقوم بإدراج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستحقة أو المشتراه مؤخراً في الفترات اللاحقة.

تقييم التدفقات النقدية التعاقدية

إذا استهدف نموذج الأعمال الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأداة المالية، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تمثل دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط. «لأغراض هذا الاختبار، يُعرف «أصل المبلغ» بالقيمة العادلة للأصل المالي عند التحقق المبدئي وقد يتغير على مدى عمر الأصل المالي (كأن يتم سداد أصل المبلغ أو إطفاء القسط / الخصم).

إن العناصر الأكثر أهمية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل في مراعاة القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان، بخلاف مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى وهامش الفائدة. ولاختبار تحقق دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط، تقوم المجموعة بتطبيق أحكام وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المدرج بها الأصل المالي وفترة تحقق معدل الفائدة عن هذا الأصل.

الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩:

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

التكلفة المطفأة

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

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصل من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط على المبلغ الأساسي القائم.

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

القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

أدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تطبق المجموعة فئة التصنيف الجديدة لأدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في حالة استيفاء الشرطين التاليين:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية؛ و
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في دفعات للمبلغ الأساسي والفائدة فقط على المبلغ الأساسي القائم.

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

أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء وفقاً للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٢٢ الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

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

القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم تصنيف الموجودات المالية التي يتطلب نموذج أعمالها القيام بالشراء أو البيع أو شروطها التعاقدية التي لا تنشأ عنها في تواريخ محددة والتي تتمثل فقط في دفع المبلغ الأصلي والفائدة المستحقة عليه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إضافة إلى ما تقدم، يجوز للمجموعة عند التحقق المبدئي، على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف الموجودات المالية التي لا تستوفي متطلبات قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وفي هذه الحالة، يستبعد أو يؤدي إلى انخفاض جوهري في الفروق المحاسبية التي قد تنشأ.

إن الموجودات المالية كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم قياسها لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة المدرجة في بيان الربح أو الخسارة المجمع. كما تسجل إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح في بيان الربح أو الخسارة المجمع وفقاً لشروط العقد أو عند ثبوت الحق في استلامها.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

المطلوبات المالية

تستمر المحاسبة عن المطلوبات المالية دون تغيير إلى حد كبير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩، باستثناء معاملة الأرباح أو الخسائر الناتجة من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة فيما يتعلق بالمطلوبات المصنفة كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم عرض هذه الحركات في الدخل الشامل الآخر دون إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجموع.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩، لا يتم فصل المشتقات المتضمنة عن الأصل المالي الرئيسي. بدلاً من ذلك، يتم تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى نموذج الأعمال والشروط التعاقدية لها. لم يطرأ أي تغيير على المحاسبة عن المشتقات المتضمنة في المطلوبات المالية وفي العقود الرئيسية غير المالية.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ نموذج «الخسائر المتكبدة» الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي ٣٩ بنموذج «خسائر الائتمان المتوقعة». وبالتالي، تطبق المجموعة نموذج انخفاض القيمة الجديد على الموجودات المالية. تدرج المجموعة المعلومات المستقبلية في كل من تقييمها لما إذا كانت مخاطر الائتمان للأداة قد زادت بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي وتقييمها لخسائر الائتمان المتوقعة. ويؤدي إدراج المعلومات المستقبلية إلى زيادة درجة الأحكام المطلوبة حول مدى تأثير التغيرات في هذه العوامل المتعلقة بالاقتصاد الكلي على خسائر الائتمان المتوقعة. وتتم مراجعة المنهجيات والافتراضات بما في ذلك أي توقعات حول الظروف الاقتصادية المستقبلية بصورة منتظمة.

تسجل المجموعة خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية باستخدام الطريقة العامة إلا في حالة المدينين التجاريين حيث تستخدم المجموعة الطريقة المبسطة.

المنهج العام

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ طريقة مكونة من ثلاث مراحل لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. تنتقل الموجودات بين المراحل الثلاثة حسب التغيير في الجودة الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي.

المرحلة ١: خسائر الائتمان المتوقعة على مدار ١٢ شهراً

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً من الموجودات المالية التي لم يكن بها ازدياد ملحوظ في الخسائر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي أو حالات التعرض للمخاطر التي تم التحديد بأنها تطوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تضع المجموعة في اعتبارها أن الأصل المالي يحتوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية عندما يكون تصنيف المخاطر الائتمانية مساوياً لتعريف «التصنيف الائتماني المرتفع» المتعارف عليه دولياً.

المرحلة ٢: خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة - دون التعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة من الموجودات المالية التي تعرضت لازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي ولكن لم تتعرض للانخفاض في الجدارة الائتمانية. عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الأدوات المالية قد زادت بشكل ملحوظ، تراعي الإدارة المعلومات المعقولة والمؤيدة المتاحة من أجل مقارنة مخاطر التعثر التي تحدث في تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر التي تحدث عند الاعتراف المبدئي للأداة المالية.

المرحلة ٣: خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة - في حالة التعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية

يتم تقييم الموجودات المالية كمنخفضة في الجدارة الائتمانية في حالة وقوع حدث أو أكثر ذي تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل. إن الأدلة الموضوعية على انخفاض قيمة أداة دين مالية تتضمن التأخر في سداد المبالغ الأساسية أو الأرباح لأكثر من ٩٠ يوماً أو وقوع أي صعوبات معروفة في التدفقات النقدية بما في ذلك استدامة خطة أعمال الطرف المقابل وتدني درجات التصنيف الائتماني ومخالفة الشروط الأصلية للعقود والقدرة على تحسين الأداء بمجرد وقوع أي صعوبة مالية وتدهور قيمة الضمانات وغيرها من الأدلة. وتعمل المجموعة على تقييم مدى وجود دليل موضوعي على انخفاض القيمة على أساس فردي لكل أصل جوهري بصورة فردية وعلى أساس مجمع للموجودات الأخرى المقدرة كغير جوهري بصورة فردية.

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي منتج مخصص لتقدير احتمال التعثر، والمخاطر في حالة التعثر، والخسائر الناتجة من التعثر. إن احتمالات التعثر تمثل احتمالات التعثر في احتمالات عدم قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته المالية سواء على مدى ١٢ شهر

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

أو على مدى العمر الإنتاجي المتبقي للالتزام. إن المخاطر في حالة التعثر تمثل الانكشافات المتوقعة في حالة التعثر. تقوم المجموعة باحتساب المخاطر في حالة التعثر، من الانكشافات الحالية للأدوات المالية والتغيرات المحتملة في المبالغ الحالية وفقاً للعقد فما في ذلك الإطفاء. إن المخاطر في حالة التعثر لأصل مالي تمثل مجمل قيمته الدفترية. وتمثل الخسائر الناتجة من التعثر الخسائر المتوقعة نتيجة التعثر وقيمتها المتوقعة عند التحقق والقيمة الزمنية للأموال.

تطبق المجموعة الطريقة المبسطة في تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين طبقاً لما هو مسموح به بالمعيار الدولي للتقارير المالية ٩. وبالتالي، يتم تصنيف المدينين التجاريين التي لم تتعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية والتي لا تتضمن بند تمويل جوهري ضمن المرحلة ٢ ويتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمرها.

يتم عرض مخصصات الخسائر لخسائر الائتمان المتوقعة كإجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يعتبر الأصل المالي منخفض القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث أو أكثر بما يمثل حالات التعثر وذلك لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة التاريخية إلى أن له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي والتي تستوفي المعايير المبينة أدناه. وتشتمل أدلة انخفاض القيمة الائتمانية للأصل المالي على البيانات الملحوظة حول الأحداث الآتية:

- مواجهة جهة الإصدار أو المقترض لصعوبات مالية جوهرية،
- مخالفة عقد مثل التعثر أو التأخر في السداد،
- قيام المقرض (المقرضين) بمنح امتيازات للمقترض - لأسباب اقتصادية أو تعاقدية تتعلق بالصعوبات المالية التي تواجه المقترض والتي لم يكن المقرض (المقرضون) ليمنحها للمقترض بخلاف ذلك،
- من المرجح أن يتعرض المقترض للإفلاس أو غير ذلك من إجراءات إعادة الهيكلة المالية، أو
- تلاشي سوق نشط لهذا الأصل المالي نتيجة صعوبات مالية.

شطب الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة بشطب الأصل المالي المدرج بالتكلفة المطفأة في حالة وجود معلومات تشير إلى أن الطرف المقابل يتعرض لصعوبة مالية شديدة ولا يوجد احتمالات واقعية للاسترداد، على سبيل المثال، في حالة وضع الطرف المقابل تحت التصفية، أو البدء في إجراءات الإفلاس. وقد يستمر خضوع الموجودات المالية المشطوبة لأنشطة تعزيز بما يتفق مع إجراءات الاسترداد التي تتبعها المجموعة مع مراعاة الاستشارة القانونية ذات الصلة. وتسجل المبالغ المستردة في بيان الدخل المجموع.

٨.٣.٣ مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للموظفين عند ترك الخدمة طبقاً للائحة مزاياء محددة. بالنسبة للعاملين غير الكويتيين في دول أخرى فيتم احتساب مكافأة نهاية الخدمة وفقاً لقوانين العمل السائدة في هذه الدول، ويتم سداد تلك المبالغ دفعة واحدة عند نهاية خدمة الموظفين. إن خطط المزايا المحددة غير ممولة ويتم احتسابها على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الالتزام كنتيجة لإنهاء خدمة العاملين في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتتوقع الإدارة أن ينتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً للقيمة الحالية للالتزام المجموع.

٩.٣.٣ مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة لأحداث سابقة، ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات خارجة للموارد الاقتصادية لتسوية هذه الالتزامات ويمكن تقديرها بصورة موثوق فيها. يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة أن تكون مطلوبة لسداد الالتزام باستخدام معدل خصم يعكس تقديرات السوق والقيم الحالية للنقد والمخاطر المحددة للالتزام.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

١٠.٣.٣ أسهم خزينة

تتمثل أسهم الخزينة في أسهم تمتلكها الشركة الأم والتي تم إصدارها وشراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها بعد. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة حيث يتم إدراج إجمالي تكلفة الأسهم المشتراة في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية، وعند بيع أسهم الخزينة يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب مستقل في حقوق الملكية «أرباح بيع أسهم الخزينة» والذي يعتبر غير قابل للتوزيع، كما يتم تحميل الخسارة المحققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسارة الإضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات ثم علاوة الإصدار. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة لمقابلة الخسارة المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار ثم الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة والربح الناتج من بيع أسهم الخزينة.

١١.٣.٣ العملات الأجنبية

العملة الرئيسية وعملة العرض

يتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل منشأة من منشآت المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تقوم الشركة بممارسة أنشطتها فيها (العملة الرئيسية). يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي.

المعاملات والأرصدة

يتم ترجمة المعاملات المقومة بالعملة الأجنبية إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة. في تاريخ كل تقرير، يتم إعادة ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية والمقومة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. يتم إثبات أرباح أو خسائر فروق العملة الناتجة من تسوية تلك المعاملات وكذلك من ترجمة الموجودات والمطلوبات المقومة بعملة أجنبية في نهاية السنة في بيان الدخل المجمع.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف كما في تاريخ المعاملة المبدئية.

شركات المجموعة

يتم ترجمة نتائج الأعمال والمركز المالي لكافة منشآت المجموعة والتي لها عملة رئيسية مختلفة عن عملة العرض إلى عملة العرض كما يلي:

- يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات في كل ميزانية عمومية باستخدام سعر الإقتال في تاريخ البيانات المالية المجمعة.
- يتم ترجمة الإيرادات والمصروفات في كل بيان دخل باستخدام متوسط سعر الصرف.
- يتم إثبات كافة فروق الصرف الناتجة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية.

١٢.٣.٣ الاعتراف بالإيرادات

تقاس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة أحقيتها فيه بموجب عقد مبرم مع عميل وتستبعد المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى. تسجل المجموعة الإيرادات عندما تحول السيطرة على الخدمة إلى العميل. وتتبع المجموعة إجراءً مكوناً من ٥ خطوات:

- تحديد العقد المبرم مع العميل
 - تحديد التزامات الأداء الخطوة
 - تحديد سعر المعاملة
 - توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء
 - تسجيل الإيرادات عندما / فقط عندما يتم استيفاء التزامات الأداء
- تسجل الإيرادات إما في مرحلة زمنية معينة أو على مدار الوقت عندما تضي المجموع بالتزامات الأداء عن طريق تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى العملاء.

تسجل المجموعة مطلوبات العقود عن المقابل المستلم فيما يتعلق بالتزامات الأداء التي لم يتم الوفاء بها وتسجيل هذه المبالغ - إن وجدت - كمطلوبات أخرى في بيان المركز المالي المجمع. وعلى نحو مماثل، إذا قامت المجموعة بالوفاء بالتزام الأداء قبل استلامها للمقابل النقدي، تسجل المجموعة إما أصل عقد أو رصيد مستحق لعقد - إن وجد - في بيان المركز المالي المجمع وهو ما يتوقف على ما إذا كان من الضروري استيفاء عوامل أخرى بخلاف مرور الوقت قبل استحقاق المقابل.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

١٣.٣.٣ 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 إلى الاحتياطي الإجمالي 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، يتم خصم توزيعات الأرباح من الشركات المدرجة بسوق الكويت للأوراق المالية والتي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

١٤.٣.٣ المحاسبة عن عقود الإيجار

المطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

تحدد المجموعة عند بدء العقد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يتضمن إيجار. تعترف المجموعة بأصل حق الاستخدام والتزام مقابل عقد الإيجار في التاريخ الذي يكون فيه الأصل متاحاً للاستخدام من قبل المجموعة (تاريخ بدء العقد).

اعتباراً من ذلك التاريخ، تقوم المجموعة بقياس حق الاستخدام بالتكلفة والتي تتكون من:

- قيمة القياس المبدئي للالتزام عقد الإيجار.
- أي دفعات إيجارية مسددة في أو قبل تاريخ بدء مدة عقد الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مقدمة.
- أي تكاليف مباشرة أولية؛ و
- تقدير للتكاليف التي سيتم تكبدها لإعادة الأصل محل العقد إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد الإيجار كنتيجة لاستخدام الأصل محل العقد خلال فترة معينة، ويجب الاعتراف بها على أنها جزء من تكلفة أصل «حق الاستخدام» عندما تتكبد المجموعة الالتزام بتلك التكاليف المتكبدة في تاريخ بدء مدة العقد أو كنتيجة لاستخدام الأصل محل العقد خلال فترة معينة.
- في تاريخ بدء مدة العقد يتم قياس التزام عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجارية غير المسددة في ذلك التاريخ. اعتباراً من ذلك التاريخ، يتم خصم دفعات عقد الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار، إذا أمكن تحديد هذا المعدل بسهولة. إذا كان لا يمكن تحديده بسهولة، تستخدم المجموعة معدل اقتراضها الإضافي.
- تتكون دفعات الإيجارية المتضمنة في قياس التزام عقد الإيجار من الدفعات التالية لحق استخدام الأصل محل العقد خلال مدة عقد الإيجار والتي لم تسدد في تاريخ بدء مدة العقد:
- الدفعات الثابتة (بما في ذلك دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها)، ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة.
- دفعات عقد إيجار متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل.
- مبالغ يتوقع دفعها بواسطة المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكداً من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة، و
- دفعات الفرمانات لإنهاء عقد الإيجار إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة المستأجر خيار إنهاء عقد الإيجار.

يتم الاعتراف بدفعات إيجارات عقود الإيجار قصيرة الأجل والأصول ذات القيمة المنخفضة على أساس القسط الثابت كمصروف في بيان الدخل.

عند تحمل المجموعة التزام مقابل تكاليف إزالة الأصل المستأجر أو رده إلى المكان الذي يقع فيه أو إعادة موقع الأصل المعني للحالة المطلوبة وفقاً لشروط وأحكام عقد الإيجار، يتم تكوين مخصص وقياسه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٧. يتم إدراج التكاليف ضمن قيمة أصل حق الاستخدام ذو الصلة، ما لم يتم تكبد تلك التكاليف لإنتاج مخزون.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

القياس اللاحق

وبشكل عام وبعد تاريخ بدء مدة العقد، يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت خلال العمر الإنتاجي للأصل ومدة عقد الإيجار، أيهما أقل. تحدد المجموعة ما إذا كان أصل حق الاستخدام قد تعرض للانخفاض في القيمة وتتعترف بأي خسارة ناتجة عن الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع. يبدأ الاستهلاك عند تاريخ بدء مدة عقد الإيجار.

تطبق المجموعة معيار المحاسبة الدولي ٣٦ لتحديد ما إذا كان أصل حق الاستخدام قد تعرض للانخفاض في القيمة ويتم المحاسبة عن أي خسارة محددة ناتجة عن الانخفاض في القيمة (إيضاح ٣، ٥، ٣).

بعد تاريخ بدء مدة العقد، تقيس المجموعة التزام عقد الإيجار عن طريق زيادة القيمة الدفترية كي تعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار وتخفيض القيمة الدفترية لتعكس دفعات عقد الإيجار المسددة.

تعيد المجموعة قياس التزام عقد الإيجار (وتقوم بإجراء التسوية الملائمة على أصل حق الاستخدام ذي الصلة) عند:

- تغيير مدة عقد الإيجار أو عندما يكون هناك حدث مهم أو عندما يطرأ تغيير في الظروف نتيجة التغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المعدل.
 - تغيير دفعات عقد الإيجار بسبب التغيرات التي طرأت على المؤشر أو المعدل أو الدفعات المتوقعة للقيمة المتبقية المكفولة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار المعدلة باستخدام معدل خصم غير معدل (ما لم يكن تغيير دفعات عقد الإيجار بسبب التغيير في معدل الفائدة المتغيرة، وفي هذه الحالة يتم استخدام معدل الخصم المعدل).
 - تعديل عقد الإيجار وعدم المحاسبة عن تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار استناداً إلى مدة عقد الإيجار المعدل عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار باستخدام معدل الخصم المعدل في التاريخ الفعلي للتعديل.
- توزع كل دفعة إيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على بيان الدخل المجمع خلال مدة عقد الإيجار كي تنتج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة. إن معدل الفائدة الدوري الثابت هو معدل الخصم المستخدم في القياس المبدئي للالتزام عقد الإيجار.
- بالنسبة للعقد الذي ينطوي على مكون إيجاري أو أكثر مع مكون غير إيجاري واحد أو أكثر، يجب على المستأجر توزيع المقابل المالي في العقد على كل مكون إيجاري على أساس السعر التناسبي المستقل للمكون الإيجاري، والسعر المستقل الإجمالي للمكونات غير الإيجارية.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر كعقود إيجار تمويلي أو تشغيلي. عندما تنقل شروط عقد الإيجار كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي.

وتصنف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

يتم الاعتراف بإيراد التأجير من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم إطفائها على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار.

عندما يشتمل العقد على مكونات إيجارية وغير إيجارية، تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ لتوزيع مقابل العقد على كل مكون.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٩

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تمويلي عندما تقضي بنود عقود الإيجار فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى المستأجر. وتصنف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المؤجر

يتم الاعتراف بإيراد التأجير من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار. ويتم توزيع إيرادات عقود الإيجار التمويلي على الفترات المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار الشركة القائم في عقود الإيجار.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

يتم الاعتراف مبدئياً بالموجودات المحتفظ بها بموجب عقد إيجار تمويلي كموجودات خاصة بالمجموعة بقيمتها العادلة عند بدء مدة عقد الإيجار أو بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار، أيهما أقل. ويتم إدراج الالتزام المقابل المستحق للطرف المؤجر في بيان المركز المالي المجمع كالتزام إيجار تمويلي. يتم الاعتراف بدفعات عقد الإيجار التشغيلي كمصروف في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار.

١٥.٣.٣ تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تتعلق مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصول مؤهلة للرسملة - التي تستغرق فترة إنشاءها أو تجهيزها فترات طويلة لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع - كجزء من تكلفة الأصل وذلك لحين الانتهاء من تجهيزها للاستخدام أو البيع.

يتم الاعتراف بباقي تكاليف الاقتراض كمصاريف في الفترة التي تكبدت فيها.

١٦.٣.٣ موجودات ومطلوبات محتملة

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

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

١٧.٣.٣ 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.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٤ إدارة المخاطر المالية

١.٤ المخاطر المالية

إن أنشطة المجموعة تعرضها لمجموعة من المخاطر المالية وهي مخاطر السوق والتي تتضمن (مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر القيمة العادلة الناتجة عن التغير في أسعار الفائدة ومخاطر التقلبات في التدفقات النقدية الناتجة عن التغير في أسعار الفائدة ومخاطر أسعار السوق) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

إن إدارة المجموعة لهذه المخاطر المالية تتركز في التقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في عوامل السوق.

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تحقق خسارة نتيجة التقلبات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق.

تقوم الإدارة العليا بالمجموعة بمراقبة وإدارة مخاطر السوق عن طريق المتابعة الدورية لظروف السوق من حيث تغير أسعار الصرف وأسعار الفائدة وأسعار السوق.

مخاطر العملة الأجنبية

هو خطر التقلبات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية كنتيجة لتغيرات أسعار صرف العملات الأجنبية بما يؤثر على تدفقات المجموعة النقدية أو على تقييم الموجودات والمطلوبات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية.

تتعرض المجموعة لخطر العملات الأجنبية الناتج بشكل أساسي من التعامل في الأدوات المالية بالعملات الأجنبية. إن خطر العملات الأجنبية ينتج من المعاملات المستقبلية على الأدوات المالية المثبتة في البيانات المالية للمجموعة.

إن معظم معاملات المجموعة تتم بالدينار الكويتي. تتمثل الموجودات المالية بالعملة الأجنبية في القيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل وبعض الذمم المدينة ونقد لدى البنوك بالعملات الأجنبية، كما تتمثل المطلوبات المالية بالعملة الأجنبية في بعض الذمم الدائنة بالعملة الأجنبية.

تقوم المجموعة بمتابعة وإدارة تلك المخاطر عن طريق:

- متابعة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة دورية.
 - وضع حدود للتعامل بعملات أجنبية ولأغراض نشاط المجموعة الأساسي.
- فيما يلي صافي مراكز العملات الأجنبية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

	٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم إماراتي	١٥,٧٩٥,٤١٨	٩,٥٣٣,١١٦	
جنيه مصري	١,٠١٥,٩٠٢	١,١٠٩,٠٨٠	
دولار أمريكي	٢,٥٤٦,١٢١	١,٩٠٩,٤٨٥	

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

العملة	٢٠١٨			٢٠١٩		
	التأثير على حقوق الملكية	التأثير على الخسارة	التغير في سعر صرف العملات %	التأثير على حقوق الملكية	التأثير على الخسارة	التغير في سعر صرف العملات %
درهم إماراتي	-	٧٨٩,٧٧١	% ٥	-	٤٧٦,٦٥٦	% ٥
جنيه مصري	٥٠,٧٩٥	-	% ٥	٥٥,٤٥٤	-	% ٥
دولار أمريكي	١٢٧,٣٠٦	-	% ٥	٩٥,٤٧٤	-	% ٥



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

مخاطر أسعار الأسهم

تشأ مخاطر أسعار الأسهم من التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية في الأسهم. تدار مخاطر أسعار الأسهم من قبل إدارة المجموعة. تتعرض المجموعة لتلك المخاطر نظراً لامتلاكها استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى. فيما يلي التأثير على الدخل الشامل الآخر (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المبوية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى) نتيجة التغير المحتمل بصورة معقولة في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨		٣١ ديسمبر ٢٠١٩		مؤشرات السوق
التأثير على الخسائر الشاملة الأخرى	التغير في سعر الأسهم %	التأثير على الخسائر الشاملة الأخرى	التغير في سعر الأسهم %	
٣٦٠,٢٠٤	±٥%	٣٩٧,٨٠٩	±٥%	الكويت
١٢٧,٣٠٦	±٥%	٩٥,٤٧٤	±٥%	أخرى

مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. إن البنود المعرضة لتلك المخاطر تتمثل في القروض والتسهيلات البنكية. 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	الزيادة/النقص في النقاط الأساسية	
(٨٥٨,٨٥٨)	±١٠٠%	٢٠١٩
(٩٤٣,٢٢٠)	±١٠٠%	٢٠١٨



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

مخاطر الائتمان

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن خطر الائتمان مركز كبير في الذمم المدينة، والنقد والنقد المعادل. تقوم المجموعة بمراقبة وإدارة تلك المخاطر عن طريق:

- التعامل مع عملاء ذوي ملاءة مالية وسمعة طيبة.
- التعامل مع بنوك ذات تصنيف ائتماني عالي.

يعرض الجدول التالي تفاصيل قائمة المخاطر المتعلقة بالمدينين التجاريين والارصدة المدينة الأخرى بناءً على مصفوفة المخصصات للمجموعة. أخذاً في الاعتبار ان الخبرة التاريخية للمجموعة فيما يتعلق بالخسائر الائتمانية لا تشير الى نماذج خسائر مختلفة بصورة جوهرية لقطاعات العملاء المختلفة، فقد استند مخصص الخسائر المتعلق بالمتأخرات لم يميز بين مختلف فئات العملاء المتعاملين مع المجموعة.

٣١ ديسمبر ٢٠١٨			٣١ ديسمبر ٢٠١٩			تقادم المدينين التجاريين والارصدة المدينة الأخرى
خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة	معدل خسائر الائتمان المتوقعة	مجمل القيمة الدفترية المقدره عند التعثر	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة	معدل خسائر الائتمان المتوقعة	مجمل القيمة الدفترية المقدره عند التعثر	
٦٠٩	%٠	٣٩٩,٠٣٠	٩٨,٨٦٨	%٢	٥,١٢٧,٥٥٢	حتى ٣٠ يوم
٤١٢	%٠	٢٧٠,٢٩٧	٣٤,٧٢١	%١٤	٢٤٩,١١٤	٣١ الى ٩٠ يوم
٣,٨٩٢,٨٨٩	%٣١	١٢,٤٩٠,٩٤٩	٤,٣٨١,٥٩٩	%٣٦	١٢,٢١٤,٦٥٠	أكثر من ٩٠ يوم
٣,٨٩٣,٩١٠		١٣,١٦٠,٢٧٦	٤,٥١٥,١٨٨		١٧,٥٩١,٣١٦	

إن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين بخلاف النقد والارصدة لدى البنوك يتم تقييمها بصورة مجمعة.

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 الدفترية 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 الدفترية كما هو مبين في بيان المركز المالي المجموع:

٢٠١٨	٢٠١٩	
٣,٣٥٧,٣٩٩	٧٣٠,٦٩٠	النقد والنقد المعادل (باستثناء النقد في الصندوق)
١١,٩٠٣,٧٥٣	١٦,١٨٦,٤١٦	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
١٥,٢٦١,١٥٢	١٦,٩١٧,١٠٦	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

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 نزوب بعض مصادر التمويل على الفور. وللوقاية من هذه المخاطر، تقوم الإدارة بتنوع مصادر التمويل وإدارة الأسهم مع أخذ السيولة في الاعتبار والاحتفاظ برصيد كاف من النقد والتقد 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	
					٢٠١٩
٩٠,٩٩٩,٧٧٥	-	٦٦,٨٦٢,٢٧٨	٣,٨٠٤,٣١٦	٢٠,٣٣٣,١٨١	قروض وتسهيلات بنكية
١١,٣٦٤,٠١٣	-	-	-	١١,٣٦٤,٠١٣	دائون ومصروفات مستحقة
١٠٢,٣٦٣,٧٨٨	-	٦٦,٨٦٢,٢٧٨	٣,٨٠٤,٣١٦	٣١,٦٩٧,١٩٤	الإجمالي
					٢٠١٨
١٢٠,٥٠٩,٢٨٩	٧٦,٣٧٨,١١٥	١٢,٨١٠,٠٠٠	٥,٤٤٠,٠٠٠	٢٥,٨٨١,١٧٤	قروض وتسهيلات بنكية
١٠,٠٦١,٦٢٦	-	-	-	١٠,٠٦١,٦٢٦	دائون ومصروفات مستحقة
١٣٠,٥٧٠,٩١٥	٧٦,٣٧٨,١١٥	١٢,٨١٠,٠٠٠	٥,٤٤٠,٠٠٠	٣٥,٩٤٢,٨٠٠	الإجمالي

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

٢.٤ 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 ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

يتكون رأس المال من بنود رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وأسهم الخزينة والاحتياطي الإجمالي والاحتياطي الاختياري والاحتياطيات الأخرى والأرباح المرحلة ويقدر ذلك بمبلغ ٥٧,٩٦٦,٨٦٥ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٥٦,٢٧١,٧٢٥ دينار كويتي - ٢٠١٨).

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 ناقصاً النقد والتقد المعادل. تتضمن إجمالي حقوق الملكية بنود رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وأسهم الخزينة والاحتياطي الإجمالي والاحتياطي الاختياري والاحتياطيات الأخرى والخسائر المتراكمة.

إن معدل الاقتراض كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٨	٢٠١٩	
٩٤,٣٢١,٩٥٤	٨٥,٨٨٥,٧٧٧	القروض والتسهيلات البنكية (إيضاح ١٧)
١٠,٠٦١,٦٢٦	١١,٣٦٤,٠١٣	دائون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح ١٨)
(٣,٣٧٧,٤٥١)	(٧٤٤,٧٠٧)	ناقصاً: النقد والتقد المعادل (إيضاح ١١)
١٠١,٠٠٦,١٢٩	٩٦,٥٠٥,٠٨٣	صافي الدين
٥٦,٢٧١,٧٢٥	٥٧,٩٦٦,٨٦٥	إجمالي حقوق الملكية
١٥٧,٢٧٧,٨٥٤	١٥٤,٤٧١,٩٤٨	إجمالي حقوق الملكية وصافي الدين
% ٦٤	% ٦٢	معدل الاقتراض %

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٣.٤ القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه مقابل بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

● في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام؛ أو

● في حال غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ربحاً للأصل أو الالتزام.

يجب أن يكون دخول المجموعة إلى السوق الرئيسي أو الأكثر ربحاً متاحاً.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن المشاركين في السوق سيتصرفون بما فيه مصلحتهم الاقتصادية.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم تتناسب مع الظروف وتتاح لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات المعروضة الملائمة إلى الحد الأقصى وتقليل استخدام المدخلات غير المعروضة.

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

المستوى ١: تعتبر المدخلات هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة والتي يكون دخولها متاحاً للمنشأة كما في تاريخ القياس؛

المستوى ٢: المدخلات، بخلاف الأسعار المعلنة والمتضمنة في المستوى ١، التي تكون ملحوظة للأصل أو الالتزام إما بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و

المستوى ٣: مدخلات غير ملحوظة للأصل أو الالتزام.

يتم تحديد القيمة العادلة بالنسبة للأدوات المالية المدرجة في سوق نشط بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. ويتم استخدام أسعار الطلب للموجودات وأسعار العرض للمطلوبات. يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات في صناديق مشتركة وصناديق حصص الاستثمار أو أدوات استثمارية مماثلة استناداً إلى آخر قيمة صافية معلنة لتلك الموجودات.

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية غير المسعرة بالرجوع إلى القيمة السوقية للاستثمارات المماثلة أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الأخرى الملائمة أو أسعار الوسطاء.

بالنسبة للأدوات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة، يتم تقدير القيمة العادلة من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية بمعدل العائد الحالي في السوق للأدوات المالية المماثلة.

يأخذ قياس القيمة العادلة لأصل غير مالي بعين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق المنافع الاقتصادية من خلال أفضل وأمثل استخدام للأصل أو بيعه لمشارك آخر في السوق سيستخدم الأصل أفضل وأمثل استخدام له.

وبالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت الانتقالات قد حدثت بين مستويات التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

ومن أجل إفصاحات القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات للأصول والالتزامات على أساس طبيعة، وخصائص، ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى تسلسل القيمة العادلة على النحو الموضح أعلاه.

يوضح الجدول التالي معلومات حول كيفية تحديد القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الهامة:

أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	مستوى القيمة العادلة	القيمة العادلة كما في	
		٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:			
آخر أمر شراء	الأول	٩,٩٢١,١٩٥	٩,٨٦٥,٦٧٤
نموذج مضاعف السوق	الثالث	٩٣٧,٣٣٤	١,٢٥٣,٦١٣
			أسهم غير مدرجة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى تعادل تقريباً قيمتها الدفترية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٥. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة تقوم الإدارة باتخاذ أحكام ووضع تقديرات وافتراضات تتعلق بالقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات والتي لا يمكن الحصول عليها بسهولة من مصادر أخرى. تستند التقديرات والافتراضات ذات الصلة إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى تعتبر ذات صلة. حيث قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الرئيسية بشكل مستمر. يتم الاعتراف بتعديلات التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات إذا كانت التعديلات تؤثر فقط على هذه الفترة، أو في فترة التعديل أو الفترات المستقبلية إذا كانت التعديلات تؤثر على كل من الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

خصم دفعات عقد الإيجار

يتم خصم دفعات عقد الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي (IBR). عند التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ «عقود الإيجار»، طبقت الإدارة أحكام وتقديرات لتحديد معدل الاقتراض الإضافي.

الأعمار الانتاجية للممتلكات والمنشآت والمعدات

تحدد الإدارة الأعمار الانتاجية المقدرة للممتلكات والمنشآت والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك والإطفاء. يحدد هذا التقدير أخذاً في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو عوامل التلف والتآكل الطبيعية. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الانتاجية على أساس سنوي، ويتم تعديل الاستهلاكات والإطفاءات عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الانتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

تم الافصاح عن أثر تعديل العمر الانتاجي لمبنى الفندق ضمن إيضاح رقم ٦.

قياس القيمة العادلة وآليات التقييم

يتم قياس بعض موجودات ومطلوبات المجموعة وفقاً للقيمة العادلة لغرض إعداد 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 خبير تقييم مؤهل مستقل لتنفيذ عملية التقييم. تم الافصاح عن المعلومات المتعلقة بطرق التقييم والمدخلات الضرورية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات في الايضاحين رقمي ٧ و ٢ و ٤.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تسجل المجموعة دائماً خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة للأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بصفة عامة بند تمويل جوهري. تقدر خسائر الائتمان المتوقعة لهذه الموجودات المالية باستخدام مصفوفة المخصصات بناءً على الخبرة التاريخية بخسائر الائتمان لدى المجموعة بعد تعديلها بما يعكس عوامل تتعلق بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم توجهات الظروف الحالية والمتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة بما في ذلك القيمة الزمنية للأموال - وفق ما هو ملائم. إن خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة تمثل خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة من كافة أحداث التمرر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأرصدة التجارية المدينة.

تسجل المجموعة مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. ولم يتم تسجيل خسائر انخفاض القيمة لأدوات حقوق الملكية المصنفة كاستثمارات في أسهم من خلال الدخل الشامل الآخر. ويتم تحديث قيمة خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة.

الأحكام

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

تصنيف العقارات

تحدد الادارة عند شراء عقار ما إذا سيتم تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار قيد التطوير أو عقار استثماري. إن الأحكام المتخذة عند الحيابة سوف تحدد ما إذا كان سيتم لاحقاً قياس هذه العقارات بالتكلفة ناقص انخفاض القيمة، أو بالتكلفة، أو بالقيمة الممكن تحقيقها أو القيمة العادلة أيهما أقل، ومدى إمكانية تسجيل التغييرات في القيمة العادلة لهذه العقارات في بيان الدخل المجمع أو بيان الدخل الشامل المجمع. تقوم المجموعة بتصنيف العقارات كما يلي:

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

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تصنيف الاستثمارات في أدوات ملكية

عند اقتناء الاستثمار، تقوم الشركة بتصنيف الاستثمارات «بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل» أو «بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر». تتبع الشركة متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ لتصنيف استثماراتها.

قامت الشركة بتصنيف كافة الاستثمارات في أدوات الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث أنها استثمارات استراتيجية ولا يتم التداول عليها بشكل نشط.

مطلوبات محتملة

تنشأ المطلوبات المحتملة نتيجة أحداث ماضية يتأكد وجودها فقط بوقوع أو عدم وقوع حدث أو أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تخرج بالكامل عن سيطرة المنشأة. يتم تسجيل مخصصات المطلوبات عندما تعتبر الخسارة محتملة ويمكن تقديرها بصورة معقولة. إن تحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص من عدمه مقابل أي مطلوبات محتملة يستند إلى تقديرات الإدارة.

٦. ممتلكات ومنشآت ومعدات

المجموع	حق استخدام موجودات (إيضاح ٣,٢,١)	سيارات	أثاث وتركيبات	مباني الفندق	أراضي الفندق	التكلفة
٣٣,٣٢٥,٩٢٩	-	١٦٧,٤٦٥	١,٥٢٧,٨١٧	٢٨,٩٩١,١٨٧	٢,٦٣٩,٤٦٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
٦٠٣,٤٥٠	-	٨٥,٦٥٠	٥١٧,٨٠٠	-	-	إضافات
(١٥١,٨٧٠)	-	(١٥١,٨٧٠)	-	-	-	استبعادات
(٨٠١)	-	-	(٨٠١)	-	-	فروق تحويل عملات أجنبية
٣٣,٧٧٦,٧٠٨	-	١٠١,٢٤٥	٢,٠٤٤,٨١٦	٢٨,٩٩١,١٨٧	٢,٦٣٩,٤٦٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٤٢١,٥٣٩	٢٢٩,٩٢٧	-	١٩١,٦١٢	-	-	إضافات
(٦٦)	-	-	(٦٦)	-	-	فروق تحويل عملات أجنبية
٣٤,١٩٨,١٨١	٢٢٩,٩٢٧	١٠١,٢٤٥	٢,٢٣٦,٢٢٢	٢٨,٩٩١,١٨٧	٢,٦٣٩,٤٦٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة						
١٤,٤٠٨,٠٩١	-	١٤٥,٤٩١	٤٢٩,٥٧٨	١٣,٨٣٣,٠٢٢	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
١,٦٧٥,٨٥٦	-	٢٩,٣٦٩	١٩٦,٩٢٧	١,٤٤٩,٥٦٠	-	استهلاك السنة
(١٤٦,٠٤٠)	-	(١٤٦,٠٤٠)	-	-	-	استبعادات
(٨٨٤)	-	-	(٨٨٤)	-	-	فروق تحويل عملات أجنبية
١٥,٩٢٧,٠٢٣	-	٢٨,٨٢٠	٦٢٥,٦٢١	١٥,٢٨٢,٥٨٢	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٨٧٦,٣٢٧	٣٤,٠٦٣	٢٨,٨٤٢	٢٠٧,٧٦٤	٦٠٥,٦٥٨	-	استهلاك السنة
٧٤٦,٩٦٩	-	-	٨١,١١٧	٤,٣١٢	٦٦١,٥٤٠	انخفاض في القيمة (إيضاح ١٧)
(٦٤)	-	-	(٦٤)	-	-	فروق تحويل عملات أجنبية
١٧,٥٦٠,٢٥٥	٣٤,٠٦٣	٥٧,٦٦٢	٩١٤,٤٢٨	١٥,٨٩٢,٥٥٢	٦٦١,٥٤٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
صافي القيمة الدفترية						
١٦,٦٣٧,٩٢٦	١٩٥,٨٦٤	٤٣,٥٨٣	١,٣٢١,٩٢٤	١٣,٠٩٨,٦٣٥	١,٩٧٧,٩٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١٧,٨٣٩,٦٨٥	-	٧٢,٤٢٥	١,٤١٩,١٩٥	١٣,٧٠٨,٦٠٥	٢,٦٣٩,٤٦٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
-	٢٠	٣	١٠-٣	٤٠	-	الأعمار الإنتاجية (سنوات)

● إن أراضي ومباني الفنادق بمبلغ ١٥,٠٧٦,٥٥٥ دينار كويتي (١٦,٣٤٨,٠٦٥ دينار كويتي - ٢٠١٨) مرهونة مقابل قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح ١٧).

● خلال السنة الحالية، قامت المجموعة بمراجعة العمر الانتاجي لمبني الفندق، أخذاً في الاعتبار أعمال صيانة الممتلكات وإعادة التأهيل التي تمت خلال السنوات السابقة. وعليه، تم زيادة الأعمار الإنتاجية من ٢٠ إلى ٤٠ سنة. نتج عن هذا التغيير في العمر الانتاجي، انخفاض في الاستهلاك المحمل على بيان الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمبلغ ٨٤٣,٩٠٢ دينار كويتي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٧. استثمارات عقارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
٧٦,٦٣٠,٠٠٠	٧٣,٠٣٤,٠٠٠	عقارات داخل الكويت
٤٢,٠٩٨,٧٦٠	٣٩,٨٣٧,٥٥٨	عقارات خارج الكويت
١١٨,٧٢٨,٧٦٠	١١٢,٨٧١,٥٥٨	

فيما يلي حركة الاستثمارات العقارية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٨	٢٠١٩	
١١٩,٣٠٠,٠٧٩	١١٨,٧٢٨,٧٦٠	الرصيد في ١ يناير
-	٦٠,٧٣٧	إضافات
١,٧٦٥,٩٠٠	-	المحول من العقارات قيد التطوير
(٢٠٣,٣٧١)	(١,٢٣٣,١٠٩)	خسارة غير محققة من تقييم استثمارات عقارية
(٢,١٣٤,٢١٩)	(٤,٦٥٠,٠٠٠)	استبعادات خلال السنة
٣٧١	(٣٤,٨٣٠)	فروق ترجمة عملات أجنبية
١١٨,٧٢٨,٧٦٠	١١٢,٨٧١,٥٥٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر

- إن العقارات الاستثمارية البالغة قيمتها ٧٣,٠٣٤,٠٠٠ دينار كويتي (٧٦,٦٣٠,٠٠٠ دينار كويتي - ٢٠١٨) مرهونة مقابل قروض وتسهيلات بنكية حصلت عليها المجموعة (إيضاح ١٧).
- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الكويت بمبلغ ٧٣,٠٣٤,٠٠٠ دينار كويتي (٧٦,٦٣٠,٠٠٠ دينار كويتي - ٢٠١٨) بناءً على تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمي عقارات مهنيين ومتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات الاستثمارية. أحد هذين المقيمين هو بنك محلي والآخر هو مقيم محلي معتمد حسن السمعة. وللأغراض المحاسبية، اختارت المجموعة التقييم الأقل من بين التقييمين طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.
- استخدم المقيمان طريقة رسملة الإيرادات والمستخدم لتقييم العقارات المطورة التي تدر إيرادات تأجير بافتراض الاشغال الكامل للعقار.
- إن بعض العقارات الاستثمارية تم بناؤها على أرض مستأجرة من وزارة المالية «أملك الدولة» بموجب عقد إيجار ينتهي في ٣١ مايو ٢٠٢٠.

تم تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري خارج الكويت استناداً إلى تقييم تم إجراؤه من قبل خبراء تقييم عقاري مهنيين مستقلين متخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

استخدم المقيمون طريقة المقارنة بالسوق نظراً للقيمة المرتفعة للمعاملة والتي تشمل 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 وجدت المقارنة المطبقة من قبل المجموعة تمثل السعر لكل متر مربع.

فيما يلي إفصاحات الجدول الهرمي للقيمة العادلة لفضات الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر:

الإجمالي	قياس القيمة العادلة بواسطة			٢٠١٩
	مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى ٣)	مدخلات جوهريّة ملحوظة (المستوى ٢)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى ١)	
١١٢,٨٧١,٥٥٨	٧٣,٠٣٤,٠٠٠	٣٩,٨٣٧,٥٥٨	-	٢٠١٩
١١٨,٧٢٨,٧٦٠	٧٦,٦٣٠,٠٠٠	٤٢,٠٩٨,٧٦٠	-	٢٠١٨

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

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

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

كما في ٣١ ديسمبر	الربح المسجل في بيان الدخل المجمع	استبعادات	إضافات	المحول من عقارات قيد التطوير	كما في ١ يناير	
						استثمارات عقارية
٧٣,٠٢٤,٠٠٠	٩٩٣,٢٦٣	(٤,٦٥٠,٠٠٠)	٦٠,٧٣٧	-	٧٦,٦٣٠,٠٠٠	٢٠١٩
٧٦,٦٣٠,٠٠٠	٣٨١,١٠٠	(٢,٣٥٠,٠٠٠)	-	١,٧٦٥,٩٠٠	٧٦,٨٣٣,٠٠٠	٢٠١٨

٨. استثمار في شركة زميلة

اسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية %	٢٠١٩	٢٠١٨
شركة شام دريمز للتنمية العقارية ش.م.م.	مصر	٢١,٨٨%	١,١٠٩,٠٨٠	١,٠١٥,٩٠٢

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
٩٢٨,٥٨٢	١,٠١٥,٩٠٢	الرصيد كما في ١ يناير
٧١,٧٣٦	-	حصة المجموعة في نتائج شركة زميلة
١٥,٥٩٤	٩٣,١٧٨	فروق تحويل عملات أجنبية
١,٠١٥,٩٠٢	١,١٠٩,٠٨٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر

يوضح الجدول التالي معلومات موجزة عن الشركة الزميلة:

ملخص بيان المركز المالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
٨,٠٩٢,٧٦٣	-	الموجودات
٣,٤٤٩,٧٠٧	-	المطلوبات
٤,٦٤٣,٠٥٦	-	حقوق الملكية
١,٠١٥,٩٠٢	-	القيمة الدفترية للاستثمار

ملخص بيان الدخل:

٢٠١٨	٢٠١٩	
٣١٣,١٣٤	-	الإيرادات
٢٠٣,٥٤٥	-	ربح السنة
٤٤,٥٣٦	-	حصة المجموعة من ربح السنة



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٩. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٢٠١٨	٢٠١٩	
٩,٩٣١,١٩٥	٩,٨٦٥,٦٧٤	أسهم مسعرة
٩٣٧,٣٣٤	١,٢٥٣,٦١٣	أسهم غير مسعرة
١٠,٨٦٨,٥٢٩	١١,١١٩,٢٨٧	

- تمثل الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أسهم في شركات أخرى لا تتوافق أنشطتها مع أنشطة الشركة الأم بمبلغ ١١,١١٩,٢٨٧ دينار كويتي (١٠,٨٦٨,٥٢٩ دينار كويتي - ٢٠١٨).
- تم رهن الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ ٧,٨٢٠,٦٩٣ دينار كويتي (٧,٢٤٥,٤٥٠ دينار كويتي - ٢٠١٨) كضمان مقابل قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح ١٧).
- تم تسجيل بعض الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ ٥٩,٤٣٢ دينار كويتي (٥٥,٠٦١ دينار كويتي - ٢٠١٨) بإسم أمين نيابة عن المجموعة. وقد أكد الأمين كتابياً أن المجموعة هي المالك المستفيد من هذه الاستثمارات.

١٠. مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
١٠,٠٥٧,٠٨٠	١٠,٠٥٧,٠٨٠	تعويضات مستحقة (x)
(٣,٠١٧,١٢٥)	(٣,٠١٧,١٢٥)	مخصص انخفاض في القيمة
٧,٠٣٩,٩٥٥	٧,٠٣٩,٩٥٥	
١,٣٩١,٤١٤	٥,٦٥٩,٧٤٤	مدينون تجاريون
٦٢٦,٥٤٥	٦٢٦,٥٤٥	دفعات مقدمة لشراء استثمارات عقارية
٣٠٨,١٩٤	٣٠٨,١٩٤	صافي موجودات فندق غير مجمع
٢٩,٠٦٣	٢٤,١٩٩	مصروفات مدفوعة مسبقاً
٦,٢٣٦	١٥٠,١٤١	دفعات مقدما إلى مقاولين
٢٥,٩٠٥	٢٥,٠٣٠	مدينو موظفين
١٢١,١٦٠	١٣٦,٣٦٨	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
٦٢٩,٩٧٨	٧٧٨,٣٥٥	أخرى
١٠,١٧٨,٤٥٠	١٤,٧٤٨,٥٣١	
(٨٧٦,٧٨٥)	(١,٤٩٨,٠٦٣)	مخصص خسائر ائتمان متوقعة (باستثناء التعويضات المستحقة)
٩,٣٠١,٦٦٥	١٣,٢٥٠,٤٦٨	

(x) يمثل البند التعويضات المستحقة للمجموعة عن قيمة أرض بإمارة عجمان (بدولة الإمارات العربية المتحدة) والتي تم نزع ملكيتها للمنفعة العامة في 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 عينياً). ومع ذلك وفي ضوء الكتاب الوارد من مستشار المجموعة، قامت المجموعة بتسجيل تكلفة مقدرة قيمتها ٨٨ مليون درهم إماراتي (ما يعادل تقريباً ٦,٧٠ مليون دينار كويتي) لسداد التكاليف والمصروفات اللازمة لإنهاء إجراءات المطالبة والتحصيل. إضافة إلى ذلك، قامت المجموعة أيضاً بتقدير انخفاض في القيمة بمبلغ ٣,٠١ مليون دينار كويتي استناداً إلى تقديرات الإدارة حول المبالغ القابلة لتحويلها. وعليه، يقدر صافي التعويض المستحق بمبلغ ٧,٠٢ مليون دينار كويتي.

لا تحتفظ المجموعة بأي ضمان للأرصدة التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى.



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

فيما يلي الحركة على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة :

٢٠١٨	٢٠١٩	
٣,٨٥٤,٤١٧	٣,٨٩٣,٩١٠	الرصيد كما في ١ يناير
٣٤,٣٩٨	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ بأثر رجعي
٥,١٩٥	٦٣٢,٤٩٠	المحمل للسنة
-	(١١,٢١٢)	المستخدم خلال السنة
٣,٨٩٣,٩١٠	٤,٥١٥,١٨٨	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

١١. النقد والنقد المعادل

٢٠١٨	٢٠١٩	
٢٠,٠٥٢	١٤,٠١٧	نقد في الصندوق
٢٥٧,٣٩٩	٤٦٠,٦٩٠	أرصدة لدى البنوك
٣,١٠٠,٠٠٠	٢٧٠,٠٠٠	ودائع بنكية
٣,٣٧٧,٤٥١	٧٤٤,٧٠٧	

١٢. رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، يتكون رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً من ٩٨٦,٨٤٤,٥٠٩ سهم بقيمة ١٠٠ فلس للسهم (٩٨٦,٨٤٤,٥٠٩ سهم بقيمة ١٠٠ فلس للسهم - ٢٠١٨).

١٣. أسهم خزينة

٢٠١٨	٢٠١٩	
٤,٦١٩,٩٦٢	٤,٦١٩,٩٦٢	عدد الأسهم (سهم)
٠,٩١	٠,٩١	النسبة إلى الأسهم المصدرية (%)
١٣٣,٠٥٥	١٣٥,٨٢٧	القيمة السوقية

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

١٤. الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، 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 الإجمالي بناءً 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 لإمالة الخسائر أو 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.

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. قررت الجمعية العمومية المنعقدة في ١٨ أبريل ٢٠١٩ استخدام مبلغ ٤,٥٦٩,٦٦٠ دينار كويتي من الاحتياطي الاختياري لإطفاء الخسائر المتراكمة (إيضاح ٢٦).



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

١٦. احتياطات أخرى

الإجمالي	احتياطي ترجمة بيانات مالية بعملة أجنبية	احتياطي التغير في القيمة العادلة	احتياطي أسهم خزينة	
١,٣٤٦,٤٣٩	(١,٣١٢,٢٩٤)	١,٥٦٠,٣٦١	١,٠٩٨,٣٧٢	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٨
(٢٢٧,٣١٨)	-	(٢٢٧,٣١٨)	-	تعديل الرصيد الافتتاحي نتيجة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩
١,١٣٠,٦٦٢	-	١,١٣٠,٦٦٢	-	التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١,١٦١,٥٨٠)	-	(١,١٦١,٥٨٠)	-	أرباح محققة من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٦,٩٥٩	١٦,٩٥٩	-	-	ترجمة بيانات مالية بعملة أجنبية
١,١٠٥,١٦٢	(١,٢٩٥,٣٣٥)	١,٣٠٢,١٢٥	١,٠٩٨,٣٧٢	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١,١٠٥,١٦٢	(١,٢٩٥,٣٣٥)	١,٣٠٢,١٢٥	١,٠٩٨,٣٧٢	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٩
٢٥٤,٢٩٨	-	٢٥٤,٢٩٨	-	التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٩٣,٦٦١	٩٣,٦٦١	-	-	ترجمة بيانات مالية بعملة أجنبية
١,٤٥٣,١٢١	(١,٢٠١,٦٧٤)	١,٥٥٦,٤٢٣	١,٠٩٨,٣٧٢	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٧. قروض وتسهيلات بنكية

٢٠١٨	٢٠١٩	
		الجزء غير المتداول
٦٨,٤٤٠,٧٨٠	٦٥,٥٥٢,٥٩٦	قروض من بنك تجاري في الكويت
٦٨,٤٤٠,٧٨٠	٦٥,٥٥٢,٥٩٦	
		الجزء المتداول
٧,٨٩٣,٠٧٢	٧,٦٠٠,٣٥٦	تسهيلات سحب على المكشوف
١,٨٨٨,١٦٠	٢,٨٨٨,١٨٥	قروض من بنك تجاري في الكويت
٣٠٤,٥٢٤	٣١١,٥٢٤	قروض من مؤسسة إسلامية في الكويت
١٥,٧٩٥,٤١٨	٩,٥٢٣,١١٦	قروض محدد الأجل من بنك في دولة الإمارات العربية المتحدة
٢٥,٨٨١,١٧٤	٢٠,٣٣٣,١٨١	
٩٤,٣٢١,٩٥٤	٨٥,٨٨٥,٧٧٧	

تم الحصول على تسهيلات سحب على المكشوف من بنك تجاري في الكويت ويحمل سعر فائدة بنسبة ٥,٥٪ فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

إن القروض والتسهيلات البنكية البالغة ٣١١,٥٢٤ دينار كويتي (٣٠٤,٥٢٤ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨) تم الحصول عليها من مؤسسة إسلامية محلية والتي تمثل طرف ذو علاقة (إيضاح ٢٤).



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

هذه القروض ممنوحة مقابل رهن الموجودات التالية :

٢٠١٨	٢٠١٩	
٠٦٥,١٦,٣٤٨	٥٧٦,٥٥٠,١٥	ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ٦)
٧٦,٦٣٠,٠٠٠	٧٣,٠٣٤,٠٠٠	استثمارات عقارية (إيضاح ٧)
٧,٢٤٥,٤٥٠	٧,٨٢٠,٦٩٣	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ٩)
١٠٠,٢٢٣,٥١٥	٩٥,٩٣١,٢٤٨	

خلال السنوات السابقة، لم يتم سداد أقساط القرض المستحقة وتكاليف التمويل المتعلقة به إلى بنك إقليمي في دولة الإمارات العربية المتحدة «البنك الدائن». خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، قام البنك الدائن باتخاذ الإجراءات القانونية ورفع دعوى قضائية ضد الشركة الأم. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، صدر حكم 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.

خلال الربع الرابع من عام ٢٠١٩، أصدرت محكمة الاستئناف بمدينة الشارقة حكماً القاضي بالتزام المجموعة بسداد مبلغ ١١٥ مليون درهم إماراتي (ما يعادل ٩,٥ مليون دينار كويتي تقريباً) وتحويل سند ملكية الفندق إلى البنك الدائن، وكذلك فائدة قانونية بواقع ٥ ٪ سنوياً من تاريخ إقامة الدعوى.

حتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية المجمعة، لم يتم الانتهاء من الإجراءات القانونية لنقل سند ملكية الفندق إلى البنك الدائن. في ضوء الحكم الصادر، قامت المجموعة بإثبات ما يلي ببيان الدخل المجمع عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

- خسائر انخفاض في القيمة بمبلغ ٩٦٩,٧٤٦ دينار كويتي وذلك قيمة صافي القيمة الدفترية لممتلكات ومنشآت ومعدات فندق روتانا الشارقة (إيضاح ٦).
- أرباح بمبلغ ٢٠٧,٦٢٠,٦ دينار كويتي والذي يمثل قيمة التخفيض في الدائنية الدفترية المستحقة للبنك الدائن من ٢٢٣,١٥٣,١٦ دينار كويتي إلى ١١٦,٥٢٣,٩ دينار كويتي (المعادل لمبلغ ١١٥ مليون درهم إماراتي تقريباً) بناءً على قرار محكمة الاستئناف (إيضاح ١٩).

في ضوء رأي المستشار القانوني للمجموعة، لم تقم المجموعة بتكوين أية مخصصات لمواجهة سداد الفوائد القانونية بواقع ٥٪، حيث تقوم المجموعة حالياً بالتفاوض مع البنك الدائن بشأن تنازل البنك الدائن عن قيمة الفوائد القانونية، وكذلك جدول سداد مبلغ ١١٥ مليون درهم قيمة الرصيد المستحق للبنك وفقاً لقرار محكمة الاستئناف. كما تقوم المجموعة بالتواصل مع قاضي التنفيذ بدولة الإمارات العربية المتحدة لوضع آليات نقل ملكية العقار محل النزاع إلى البنك الدائن وتفسير أسس احتساب قيمة ٥٪.

وترى إدارة المجموعة، أن النتيجة النهائية لهذه المفاوضات مع البنك الدائن بشأن الفوائد القانونية غير معروفة، ولا يمكن بشكل معقول تحديد أثرها المالي على المجموعة كما في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية المجمعة.



(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

١٨. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
٤٥٥,٧٦٨	٤١٢,١٠١	دائنون تجاريون
٥,٤٤١,٦١٦	٥,١٤٥,٧٢٧	مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
٩٩٣,٩٦٩	٩٩٣,٩٧٠	توزيعات أرباح مستحقة
٤٤٤,٠٨٢	٥٠٣,٧٢٤	مصروفات مستحقة وإجازات
١,٠٣٩,٠٤٠	١,٤٣١,٥٧٩	تأمينات مستردة
-	٦٥٩,٧١٦	دفعات مقدمة لبيع شركة زميلة
٣٩,٣٤٤	٥٥,٠٧٠	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
٥١,٤١٢	٦٩,٥٣٠	ضريبة دعم العمالة الوطنية
٥١,١٠٩	٦٩,٦٧٣	زكاة مستحقة
١,١٩١,٥٦٥	١,٢٧٣,٠١٦	مخصص مطالبات
٣٥٣,٧٢١	٧٤٩,٩٠٧	أرصدة دائنة أخرى
١٠,٠٦١,٦٢٦	١١,٣٦٤,٠١٣	

١٩. إيرادات أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
-	٦,٦٢٠,٢٠٧	أرباح تخفيض قيمة التزام قروض (إيضاح ١٧)
٦٥٨,٣٤٧	٥٨٠,٩٠٥	إيرادات أخرى
٦٥٨,٣٤٧	٧,٢٠١,١١٢	

٢٠. تكاليف موظفين

٢٠١٨	٢٠١٩	
٢٩٢,٠٨٢	٣٧٦,٨٨٦	رواتب وأجور وحوافز
٧٦,٨٨١	٦٧,٩٥٦	مكافأة نهاية الخدمة وإجازات
٨٥,٢١٧	٣٣,٤٢٩	أخرى
٤٥٤,١٨٠	٤٧٨,٢٧١	



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢١. مصروفات أخرى

٢٠١٨	١٩٠٢	
٧٦٨,٩٢٩	٤٧٥,٧٢٨	أتعاب مهنية واستشارات
١٥٢,٣٩٤	٥١٧,٧١٢	مصروفات قانونية
٣٥٦,٣٣٦	٤٢٤,٩٠٨	مياه وكهرباء
٥,١٩٥	٦٣٢,٤٩٠	خسائر ائتمان متوقعة
٤٠,٨٠٠	-	إيجار
٨,٤٦٠	٥,٤٣١	تأمين
٦٦,٩٨١	١٥,٠٥١	صيانة
٤٢,٧٠٧	٧٥,٢٥٧	اشتراكات
١١,٢٥٠	١١,٢٥٠	تبرعات
٣١٢,٠٤٢	٧٣٥,٧٦٥	أخرى
١,٧٦٥,٠٩٤	٢,٨٩٣,٥٩٢	

٢٢. ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية / (خسارة) السهم الأساسية عن طريق قسمة صافي ربح / (خسارة) السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). تحتسب ربحية / (خسارة) السهم المخفضة عن طريق قسمة صافي ربح / (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 ٢١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨.

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
(٢,٤٤٦,٢٠٧)	١,٦٦٦,٣٧٠	صافي ربح / (خسارة) السنة
٥٠٥,٢٢٥,٠٢٤	٥٠٥,٢٢٥,٠٢٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
(٤,٨٤)	٣,٣٠	ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

حيث أنه ليس هناك أدوات مخفضة قائمة، فإن خسارة السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢٣. 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:

٢٠١٩					
الإجمالي	بنود غير موزعة	قطاع الاستثمار	قطاع الفنادق	القطاع العقاري	
١٨,٦٩٠,٥٠٠	٦,٦٩٤,٦٦١	٢١٤,١٨٨	٥,٨٩٦,٦٧٣	٥,٧٨٤,٩٧٨	صافي الإيرادات
(١٢,٥١٩,٠٢٦)	(٣,٨٤٣,٧٩٧)	-	(٥,٩١٠,٧٥٤)	(٢,٧٦٤,٤٧٥)	التكاليف
(٤,٥٠٥,١٠٤)	(١١,٩٥٦)	(١٢,٠٠٠)	(٣٦٦,١٦٦)	(٤,١١٤,٩٨٢)	تكاليف التمويل
١,٦٦٦,٣٧٠	٢,٨٣٨,٩٠٨	٣٠٢,١٨٨	(٣٨٠,٢٤٧)	(١,٠٩٤,٤٧٩)	ربح/ (خسارة) القطاع
١٥٥,٧٣٣,٠٢٦	١٣,١١٢,٣٣٤	١٢,٢٢٩,٠٧٤	١٧,٤٩٩,١١٥	١١٢,٨٩٢,٥٠٣	موجودات
٩٧,٧٦٦,١٦١	٧,٣٦٣,٥٢١	١,٣٠٥,٤٩٣	١٠,٧٣٦,٢١٦	٧٨,٣٦٠,٩٣١	مطلوبات

٢٠١٨					
الإجمالي	بنود غير موزعة	قطاع الاستثمار	قطاع الفنادق	القطاع العقاري	
١٢,٧٢٣,٦٢٨	٧٩١,١٣٣	٣٥٥,٠٣٦	٦,٥٠٤,٢٩١	٥,٠٧٣,١٦٨	صافي الإيرادات
(٩,٨٤٠,٤٠٣)	(١,٧٤٤,٨٤٧)	-	(٦,٥٠٠,٠٣٨)	(١,٥٩٥,٥١٨)	التكاليف
(٥,٣٢٩,٤٣٢)	(٢٢٤,٢٤٨)	(١٢,٠٠٠)	(٧٣٤,٩٦١)	(٤,٣٥٨,٢٢٣)	تكاليف التمويل
(٢,٤٤٦,٢٠٧)	(١,١٧٧,٩٦٢)	٣٤٣,٠٣٦	(٧٣٠,٧٠٨)	(٨٨٠,٥٧٣)	ربح/ (خسارة) القطاع
١٦١,١٣١,٩٩٢	١٠,٣٨٦,٩٠٦	١٢,٢٨٦,٩٠٠	١٩,١٨٠,٢٠١	١١٩,٢٧٧,٩٨٥	موجودات
١٠٤,٨٦٠,٢٦٧	٦,٦٩٨,١٢٣	١,٦٧٧,٩٢٢	١٦,٨٣٣,٥٧٢	٧٩,٦٥٠,٦٥٠	مطلوبات

فيما يلي التوزيع الجغرافي للإيرادات والموجودات:

٢٠١٨		٢٠١٩		
الموجودات	الإيرادات	الموجودات	الإيرادات	
١١٩,٤٠١,٧٧٠	١١,٧٨٧,٨٧١	١٠٥,٢٢٥,٢٣٢	١٣,١٦٤,٤٩٠	دولة الكويت
٤٠,٧١٤,٣٢٠	٨٦٤,٠٣١	٤٧,٤٨٩,٢٢٩	٥,٥٢٦,٠١٠	دولة الامارات العربية المتحدة
١,٠١٥,٩٠٢	٧١,٧٢٦	٣,٠١٨,٥٦٥	-	جمهورية مصر العربية
١٦١,١٣١,٩٩٢	١٢,٧٢٣,٦٢٨	١٥٥,٧٣٣,٠٢٦	١٨,٦٩٠,٥٠٠	

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢٤. 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:

٢٠١٨	٢٠١٩	
		المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
٢٧٤,٨٨٠	٨٨١,٣٠٤	إيرادات توزيعات أرباح
٤٠,٨٠٠	-	مصاريق إيجار
٢٣٦,٢٤٥	١١,٥٢٤	تكاليف تمويل
٤٢,٦٤٩	٣٦,٨٠٩	مساهمة تسويق - مدرجة ضمن مصروفات فندق
١٣٢,٧٨٣	٩٣,١٢١	أتعاب إدارة - مدرجة ضمن مصروفات فندق
٢١,٣٢٥	١٨,٤٠٤	مساهمة حجز - مدرجة ضمن مصروفات فندق
٢٤,٩٧١	٢٣,٤٥٣	رسوم حق انتفاع - مدرجة ضمن مصروفات فندق
٤٢,٠٠٠	٤٢,٠٠٠	أتعاب استشارات - مدرجة ضمن مصروفات فندق
٩٦,٠٠٠	٩٦,٠٠٠	مصروفات عمومية وإدارية - مدرجة ضمن مصروفات فندق
٨,٧٥١	٨,٧٤٤	روم هوليدكس - مدرجة ضمن مصروفات فندق
٣٦,٥٦٦	٢٦,٧٢٨	مصروفات عمولات
١٠٤,١٢٩	١٠٣,١٤٨	أتعاب إدارة موجودات

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
		الأرصدة
١٢١,١٦٠	١٣٦,٣٦٨	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ١٠)
٥,٤٤١,٦١٦	٥,١٤٥,٧٢٧	المستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ١٨) *
١٠,٨٦٨,٥٢٩	١١,١١٩,٢٨٧	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ٩)
٣٠٤,٥٢٤	٣١١,٥٢٤	قروض وتسهيلات (إيضاح ١٧)

* إن المستحق إلى أطراف ذات علاقة يتضمن مبلغ مستحق إلى الشركة الأم الرئيسية بقيمة ٤,٥٩٠,٩٩٨ دينار كويتي ويحمل فائدة بنسبة ٢,٥٪ فوق معدل الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي.

مكافأة موظفي الإدارة العليا

كانت مكافأة أعضاء الإدارة العليا خلال السنة كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
٢٤٤,٠٠٠	٢٥٣,٠٠٠	رواتب ومكافآت
١٥,٥٧٧	١٥,٥٧٧	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢٥. مطلوبات محتملة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بلغت خطابات الضمان الصادرة من الغير مبلغ ٢٤,٥٩١ دينار كويتي (١٩١, ٢٤ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨).

٢٦. الجمعية العمومية السنوية

في ١٨ أبريل ٢٠١٩، تم انعقاد الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. وعليه، تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل مساهمي الشركة الأم. بتاريخ ١٨ أبريل ٢٠١٩، وافقت الجمعية العمومية السنوية على استخدام مبلغ ٥,٢٨٧,٥٤٥ دينار كويتي من علاوة إصدار أسهم، ومبلغ ٤,٥٦٩,٦٦٠ دينار كويتي من الاحتياطي الاختياري لإطفاء الخسائر المتراكمة البالغة ٩,٨٥٧,٢٠٥ دينار كويتي.

٢٧. أحداث لاحقة

خلال يناير ٢٠٢٠، تم تأكيد ظهور فيروس كورونا المستجد (Covid-19) في جمهورية الصين والذي انتشر لاحقاً إلى العديد من البلدان الأخرى حول العالم. لقد تسبب هذا الحدث في اضطرابات واسعة النطاق للأعمال، مما أثر سلباً على النشاط الاقتصادي. تعتبر المجموعة أن هذا الحدث هو حدث لاحق لتاريخ البيانات المالية المجمعة ولا يتطلب التعديل، وبالتالي لم يتم إجراء أي تعديلات على البيانات المالية المجمعة نتيجة لهذا الأمر. إن نتيجة هذا الحدث غير معروفة، وبالتالي لا يمكن بشكل معقول تحديد الأثر المالي على المجموعة كما في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية المجمعة. سوف تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار (Covid-19) عند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة وقياس القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وتقييم الاستثمارات العقارية والانخفاض في قيمة ممتلكات ومنشآت ومعدات خلال عام ٢٠٢٠.