

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الصفحة	المحتويات
4-1	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين.
5	بيان المركز المالي المجمع.
6	بيان الدخل المجمع.
7	بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجمع.
8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.
9	بيان التدفقات النقدية المجمع.
39-10	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.



ص.ب. ٦٣٦ الصفاه - ١٣٠٧ - الكويت  
تلفون : ٩٦٥ ٢٤٤١٢٨٨٠/٢٤٤١٠٨٨٥  
فاكس : ٩٦٥ - ٢٤٤٥٤٢٤٨  
شارع علي السالم - عمارة الثويني - الدور الثالث  
بريد الكتروني : alateeqi@ateeqcpas.com  
موقع الكتروني : www.ateeqcpas.com



برج الشهيد، الدور السادس  
شارع خالد بن الوليد، شرق  
ص.ب: 25578، الصفاه 13116  
الكويت  
تلفون: +96522426999  
فاكس: +96522401666  
موقع: www.bdo.com.kw

تقدير مراقبى الحسابات المستقلين  
للسادة مساهمى الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) المحترمين  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

تقدير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة.

#### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة للشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (يشار اليهما معاً "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في في 31 ديسمبر 2016 والبيانات المجمعة للدخل ، الدخل والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية المهمة.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المالية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016 وعن أدانها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً لمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولي. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة المدرج بهذا التقرير. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاق المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاق المهنية للمحاسبين ووفقاً للمطالبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى لهذه المطالبات وفقاً للميثاق المشار إليه أعلاه. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقييم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

#### أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي تعد بحسب تقديرنا المهني الأكثر أهمية في عملية تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة المالية الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة لكل، وفي صياغة رأينا في هذا الشأن، ونحن لا نعرب عن رأي منفصل بخصوص هذه الأمور. وقد قمنا بتحديد أمور التدقيق الرئيسية كالتالي:

#### كيف تعامل تدقيقنا مع هذه المسائل

#### أمور التدقيق الرئيسية

##### تقييم الاستثمارات المتاحة للبيع غير المسعرة

تم قياس الاستثمارات المتاحة للبيع غير المسورة بالقيمة العادلة باستخدام معلومات السوق ودخلات هامة غير ملحوظة . تبلغ قيمة هذه الاستثمارات الغير مسورة 11,070,850 دينار كويتي تصنف ضمن المستوى 2 وتشكل نسبة 31.86 % من مجموعة الموجودات المجمعة للمجموعة.

ان تقييم الاستثمارات غير المسورة يعتبر امراً هاماً بالنسبة لتدقيقنا حيث ان طبيعتها وقيمتها العادلة معتمدة بشكل كبير على التقديرات التي تستند إلى افتراضات حكمية، وقد تم استخدام طريقة صافي القيمة الدفترية في تقييم القيمة العادلة لها بتاريخ البيانات المالية.

- تضمنت إجراءات التدقيق المنفذة من بين إجراءات التدقيق الأخرى ما يلي :
  - 1- ركز تدقيقنا على تنفيذ إجراءات تدقيق لتقدير طرق التقييم المستخدمة في التقييم من قبل الإداره.
  - 2- تم استخدام مختصين من مكتبنا في إجراء مراجعة للتقييم وللطرق والنتائج المستخدمة من قبل الإداره للوصول إلى القيمة العادلة للاستثمارات.
  - 3- قمنا بتقييم ملائمة الأفصاحات حول هذه الاستثمارات المدرجة في البيانات المالية المجمعة بما يحقق متطلبات الإفصاح المطلوبة من قبل المعايير الدولية للتقارير المالية.

**تقرير مراقبي الحسابات المستقلين (نتمة)  
امور التدقيق الرئيسية (نتمة)**

**بيان تفصيلي تتعلق بـ "هذه المدونة"**

**بيان تفصيلي للمدونة**

لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم من قبل المقيمين المستقلين المرخص لهم، كما وأننا ركزنا على مدى كفاية الإفصاح عن تقييم الاستثمارات في محافظ عقارية. تظهر تلك الإفصاحات المتعلقة بهذا البند في الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

إن تقييم الاستثمارات العقارية هي من امور التدقيق الهامة لأنها تتضمن أراء وأحكاماً مهمة، وتمثل جزءاً هاماً من إجمالي موجودات المجموعة حيث تبلغ قيمتها 10,602,180 دينار كويتي وتشكل نسبة 30.51% من إجمالي الموجودات المجمعة، والذي يعتمد بشكل كبير على التقديرات، لذلك قمنا باعتبار تقييم الاستثمارات العقارية كامر هام.

إن سياسة المجموعة المتبعية هي إدراج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة التي تم تحديدها استناداً إلى مقيمين مستقلين أحدهما ينبع محلي فيما يتعلق بتقييم العقارات المحلية ، ومقيمين مستقلين للعقارات خارج دولة الكويت، تم اخذ القيمة الأقل لتحديد القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2016 . تم التوصل إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016 بناءً على التقييم الذي أجري في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة. إن هؤلاء المقيمين مرخصين لدى الجهات الرسمية، ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في الواقع الموجود بها العقارات. وقد تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية استناداً إلى أسعار السوق الفعالة التي تعكس أسعار معاملات حديثة لعقارات مماثلة وطريقة صافي التدفقات النقدية المخصومة الناتجة عن حيازة تلك الاستثمارات. لتقدير القيمة العادلة لتلك العقارات، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقارات هو أفضل استخدام لها.

**المعلومات الأخرى**

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة (باستثناء البيانات المالية المجمعة وتقرير تدقينا عليها)، والتقرير السنوي للمجموعة، والذي تتوقع أن يتم إتاحته لنا بعد ذلك التاريخ.

إن رأينا عن البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا ولن نبدي أي استنتاج بأي شكل للتأكيد عليها.

تحصر مسؤوليتنا فيما يتعلق بتدقينا للبيانات المالية المجمعة في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتفق بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو مع ما حصلنا عليه من معلومات أثناء عملية التدقيق، أو ما قد يشير إلى وجود أخطاء بها بشكل جوهري. إذا استنتجنا وجود أخطاء جوهريه في المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، استناداً إلى ما قمنا به من أعمال، فإننا مطالبون بإعداد تقرير بذلك. هذا وليس لدينا ما نسجله في هذا الموضوع.

**مسؤوليات الإدارة والمسئولين عن الحكومة للبيانات المالية المجمعة**

إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب العش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتولى إدارة الشركة الأم مسؤولية تقييم قدرة المجموعة في الاستمرار ككيان مستمر والإفصاح، حيثما انطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تتوافق الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عندما لا يكون لديها بدلاً واقعياً سوى القيام بذلك.

يتولى المسؤولون عن الحكومة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية المجمعة الخاصة بالمجموعة.

## تقرير مراقبى الحسابات المستقلين (تممة)

### مسؤوليات مراقبى الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة لكل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب حسابات يتضمن رأينا، إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولي سيظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، يشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على نحو معقول على القرارات الاقتصادية المستخدميها والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

جزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخاذ حكامها مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.
- إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعذر أو التضليل أوتجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإصلاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبية والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مراقب الحسابات، إلى الإصلاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإصلاحات، إن استنتاجاتنا تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإصلاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تغير عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لابدء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن أبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسئولية عن رأي التدقيق فقط.

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

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

ومن خلال الأمور التي تم تداولها مع المسؤولون عن الحكومة فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية للفترة الحالية وأمور التدقيق الرئيسية المتعلقة بها. إننا نوضح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الأخلاق العلني عن هذه الأمور أو في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يستوجب عدم الأفصاح عنها في تقريرنا لأنة من المتوقع بشكل معقول أن تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الأفصاح المكاسب العامة له.

## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين (نتمة)

### تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا، أن الشركة الأم تمسك دفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تلك الدفاتر. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، فإنه لم يرد لعلمنا وقوع مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، أو لعدم التأسيس والنظم الأساسي للشركة الأم، وتعديلاتها، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.

ذلك، ومن خلال تدقيقنا، لم يرد لعلمنا وقوع مخالفات مادية خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 لأحكام القانون رقم 32 لسنة 1968 وتعديلاته في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرافية واللوائح المتعلقة به والقانون رقم 7 لسنة 2010 بشان تأسيس هيئة أسواق المال وتنظيم أنشطة الأوراق المالية ولائحته التنفيذية.

براك عبد المحسن العتيقي  
مراقب حسابات مرخص رقم 69 فئة "أ"  
العتيقى محاسبوں قانونیوں  
عضو في بي كي آر انترناشونال

قيس محمد النصيف  
مراقب حسابات مرخص رقم 38 فئة "أ"  
**BDO** النصيف وشركاه

الكويت في: 30 مارس 2017



2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	ايضاحات	الموجودات
9,714,801	10,602,180	5	موجودات غير متداولة
461,982	-	6	استثمارات عقارية
14,453,206	15,395,318	7	استثمار في شركة زميلة
<u>24,629,989</u>	<u>25,997,498</u>		استثمارات متاحة للبيع
2,880,000	2,130,000	8	موجودات متداولة
392,136	889,549	9	استثمارات عقارية بغرض المتاجرة
1,710,927	2,123,461	10	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
3,635,096	3,414,256	11	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
8,618,159	8,557,266		النقد والنقد المعادل
455,668	190,307	12	موجودات محتفظ بها بغرض البيع
<u>33,703,816</u>	<u>34,745,071</u>		<b>مجموع الموجودات</b>
19,103,898	19,103,898	13	حقوق الملكية والمطلوبات
830,286	830,286	14	حقوق الملكية
1,452,034	1,452,034	15	رأس المال
(1,452,034)	(1,452,034)	17	علاوة اصدار
46,038	46,038		احتياطي إيجاري
1,197,310	2,125,766		أسهم خزينة
(12,397,071)	(12,319,933)		احتياطي ارباح بيع أسهم خزينة
8,780,461	9,786,055		احتياطي التغير في القيمة العادلة
1,880,607	1,924,972		خسائر متراكمة
<u>10,661,068</u>	<u>11,711,027</u>		حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة الأم
			حصص غير مسيطرة
			<b>مجموع حقوق الملكية</b>
12,780,000	12,780,000	21	المطلوبات
2,329,424	2,329,424	18	مطلوبات غير متداولة
639,569	693,830	19	مرباحات دائنة طويلة الأجل
<u>15,748,993</u>	<u>15,803,254</u>		دالنو شراء اراضي
1,581,763	1,518,798	20	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
5,711,992	5,711,992	21	مطلوبات متداولة
7,293,755	7,230,790		دالنو وارصدة دائنة أخرى
23,042,748	23,034,044		مرباحات دائنة قصيرة الأجل
<u>33,703,816</u>	<u>34,745,071</u>		<b>مجموع المطلوبات</b>
			<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

ان الايضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 39 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

محمد براك المطير  
رئيس مجلس الإدارة

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان الدخل المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		الإيرادات / الخسائر
251,409	263,760	صافي إيرادات التأجير
96,735	96,678	صافي الأرباح من إدارة وصيانة أملاك الغير
779	(1,682)	صافي (خسائر) / أرباح من عقود الإشراف
		ربح غير محقق من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
75,840	412,534	ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع
150,418	14,000	خسائر انخفاض قيمة موجودات محققة بها بعرض البيع
-	(268,910)	توزيعات أرباح
410,383	312,984	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
185,000	137,379	ربح من بيع شركة زميله
-	11,424	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
6,398	-	إيرادات التشغيل
1,176,962	978,167	
(39,000)	-	خسارة انخفاض في قيمة استثمارات متاحة للبيع
1,137,962	978,167	صافي ربح التشغيل
		صافي عوائد من مؤسسات مالية
13,601	14,445	إيرادات أخرى
21,673	2,109	فروقات ترجمة عملة أجنبية
(14,556)	(887)	اجمالي الإيرادات
1,158,680	993,834	
		المصاريف
(980,376)	(951,247)	مصاريف عمومية وإدارية
178,304	42,587	صافي ربح السنة
		العائد إلى:
171,676	77,138	ماليكي الشركة الأم
6,628	(34,551)	حصص غير مسيطرة
178,304	42,587	
0.91	0.41	ربحية السهم الأساسية (فلس)
		25
		26

ان الايضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 39 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

### بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
178,304	42,587	صافي ربح السنة
		<b>الدخل الشامل الآخر</b>
		بنود يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
113,946	1,021,372	ربح غير محق في قيمة استثمارات متاحة للبيع
(150,418)	(14,000)	المحول إلى بيان الدخل المجمع نتيجة بيع استثمارات متاحة للبيع
39,000	-	المحول إلى بيان الدخل المجمع نتيجة خسارة انخفاض قيمة استثمارات متاحة
2,528	1,007,372	للبيع
<b>180,832</b>	<b>1,049,959</b>	<b>إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة</b>
		<b>مجموع الدخل الشامل للسنة</b>
		<b>العائد إلى:</b>
159,871	1,005,594	مالي الشركة الأم
20,961	44,365	حصص غير مسيطرة
<b>180,832</b>	<b>1,049,959</b>	

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 39 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

المجموع حقوق الملكية		احتياطي التجزئي		احتياطي التجزئي في القيمة العادلة		احتياطي نربات خزينة		احتياطي نربات مترافقه		حقوق الملكية العائد لمالكى الشركة الأم		حقوق الملكية دبلر كورتي	
		دبلر كورتي	غير مسيطرة	دبلر كورتي	غير مسيطرة	دبلر كورتي	غير مسيطرة	دبلر كورتي	غير مسيطرة	دبلر كورتي	غير مسيطرة	دبلر كورتي	غير مسيطرة
10,480,236		1,859,646		8,620,590	(12,568,747)	1,209,115		46,038		(1,452,034)	1,452,034	830,286	19,103,898
<u>180,832</u>		<u>20,961</u>		<u>8,780,461</u>	<u>(12,397,071)</u>	<u>1,197,310</u>		<u>46,038</u>		<u>(1,452,034)</u>	<u>1,452,034</u>	<u>830,286</u>	<u>19,103,898</u>
<u>10,661,068</u>		<u>1,880,607</u>		<u>8,780,461</u>	<u>(12,397,071)</u>	<u>1,197,310</u>		<u>-</u>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>1,049,959</u>		<u>44,365</u>		<u>1,005,594</u>	<u>77,138</u>	<u>928,456</u>		<u>-</u>		<u>(1,452,034)</u>	<u>1,452,034</u>	<u>830,286</u>	<u>19,103,898</u>
<u>11,711,027</u>		<u>1,924,972</u>		<u>9,786,055</u>	<u>(12,319,933)</u>	<u>2,125,766</u>		<u>46,038</u>		<u>(1,452,034)</u>	<u>1,452,034</u>	<u>830,286</u>	<u>19,103,898</u>
الرصيد كمالي 1 ينابر 2016		مجموع الدخل الشامل		الرصيد كمالي 1 ينابر 2016		الرصيد كمالي 31 ديسمبر 2015		الرصيد كمالي 31 ديسمبر 2015		الرصيد كمالي 31 ديسمبر 2016		الرصيد كمالي 31 ديسمبر 2016	

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015	2016	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		أنشطة التشغيل
178,304	42,587		صافي ربح السنة
			تعديلات لـ:
(75,840)	(412,534)		ربح غير محقق من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(6,398)	-		حصة المجموعة من نتائج اعمال شركة زميلة
(150,418)	(14,000)		ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع
-	268,910		خسائر انخفاض قيمة موجودات محتفظ بها بغرض البيع
39,000	-		خسارة انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
(185,000)	(137,379)		التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
(19,790)	-		إيرادات أخرى لتسوية شركة تابعة
(410,383)	(312,984)		توزيعات أرباح
-	(11,424)	6	ربح بيع شركة زميلة
94,972	89,695	19	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(535,553)	(487,129)		
			الحركة على رأس المال العامل:
215,981	(497,413)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(7,504)	(3,549)		موجودات محتفظ بها بغرض البيع
60,590	(62,965)		دائعون وأرصدة دائنة أخرى
(266,486)	(1,051,056)		النقد المستخدم في/أنشطة العمليات
(931)	(35,434)	19	مكافأة نهاية خدمة موظفين مدفوعة
(267,417)	(1,086,490)		صافي النقد المستخدم في أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
-	473,406		المحصل من بيع شركة زميلة
93,730	79,260		صافي الحركة على استثمارات متاحة للبيع
410,383	312,984		توزيعات أرباح نقدية مستلمة
504,113	865,650		صافي النقد من أنشطة الاستثمار
(36,509)	-		أنشطة التمويل
(36,509)	-		مرباحات دائنة
			صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
200,187	(220,840)		صافي (النقص) / الزيادة في النقد والنقد المعادل
3,434,909	3,635,096		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
3,635,096	3,414,256	11	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 39 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

1. التأسيس والنشاط

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية مغلقة تأسست بتاريخ 19 يناير 1980 وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت. تم إدراج أسهم الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 12 أبريل 2005. إن آخر تعديل تم على النظام الأساسي للشركة كان بتاريخ 11 مايو 2015 وذلك لتوفيق أوضاع الشركة مع أحكام قانون الشركات وقد تم التأشير بذلك في السجل التجاري تحت رقم 338 بذلك التاريخ.

أغراض الشركة الأم:

- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير.
- إقراض الشركات التي تمتلك فيها أسمها وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتغير إلا نقل نسبة مشاركة الشركة الأم في رأس مال الشركات المستثمر فيها عن 20% على الأقل.
- تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتغييرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء داخل الكويت أو خارجها.
- تملك المنشآت والعقارات اللازمة ل مباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
- استقلال الفوائض المالية لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

تنقيد الشركة الأم في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء.

ت تكون المجموعة من الشركة الأم وشركتها التابعة (يشار إليها مجتمعاً "المجموعة"). تم إدراج تفاصيل الشركات التابعة في الإيضاح رقم (3.4).

صدر قانون الشركات في 24 يناير 2016 بموجب المرسوم بقانون رقم (1) لسنة 2016 الذي تم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 1 فبراير 2016 بموجبه تم إلغاء المرسوم بقانون الشركات رقم 25 لسنة 2012، وتعديلاته، على أن يعمل بهذا القانون باشر رجعي اعتباراً من 26 نوفمبر 2012.

صدرت اللائحة التنفيذية للقانون رقم (1) لسنة 2016 في 12 يوليو 2016 ونشرت في الجريدة الرسمية الكويت اليوم في 17 يوليو 2016 وأصبحت نافذة المفعول فوراً من تاريخ نشرها. على الشركة أن توقف أوضاعها (إن لزم الأمر ذلك) وفقاً لاحكام اللائحة التنفيذية للقانون (1) لسنة 2016 خلال فترة ستة أشهر من تاريخ نشرها.

إن عنوان الشركة الأم هو ص.ب. 26371، الصفة 13124 دولة الكويت.

تم التصريح باصدار البيانات المالية المجمعة للشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) وشركتها التابعة (المجموعة) لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 30 مارس 2017 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين. إن مساهمي الشركة الأم لهم الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

2. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2016

إن السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغيرات الناتجة عن تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة التالية وتعديلاتها:

المعيار الدولي للتقارير المالية 14: الحسابات التنظيمية الأجلة  
يسمح هذا المعيار، الذي يسري على المنشآة التي تطبق المعايير الدولية للتقارير المالية على بياناتها السنوية لأول مرة، ويتعلق بالفترة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، للمنشآة التي تطبق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة بالاستمرار في المحاسبة عن "الأرصدة الحسابات التنظيمية الأجلة" طبقاً للمعايير المحاسبية السابقة - مع إجراء بعض التغيرات المحدودة. وذلك عند التطبيق المبدئي للمعايير الدولية للتقارير المالية وفي البيانات المالية اللاحقة. يتم عرض أرصدة الحسابات التنظيمية الأجلة والحركات على هذه الأرصدة بشكل مستقل في بيان المركز المالي وبين الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، ويجب إدراج إيضاحات محددة. لن يطبق هذا المعيار على المجموعة نظراً لأنها تقوم بإعداد بياناتها حالياً طبقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

.2

تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تنمية)

(1) معايير وتفصيلات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2016 (تنمية)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 11: المحاسبة عن امتلاك حصص في عمليات مشتركة توضح التعديلات طريقة المحاسبة عن امتلاك حصة في عملية مشتركة عندما تشكل العملية معاملة تجارية تتطلب من المشتري تطبيق كافة البادئ المتعلقة بالمحاسبة عن دمج الأعمال الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 3 والمعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى. تسرى التعديلات بأثر مستقل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، مع السماح بالتطبيق المبكر. لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 38: توضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء توضح التعديلات على هذه المعايير، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، أن تحديد طريقة الاستهلاك أو الإطفاء المتراكم بموجب طريقة إعادة التقييم لا يعتمد على اختيار طريقة التقييم. كما توضح التعديلات أنه يتم احتساب الاستهلاك أو الإطفاء المتراكم بالفرق بين إجمالي وصافي القيم الدفترية، وبالتالي، في حالة إعادة تقييم القيمة المتبقية أو العمر الإنتاجي أو طريقة الاستهلاك أو الإطفاء قبل إجراء عملية إعادة التقييم، فإن إعادة إدراج الاستهلاك أو الإطفاء المتراكم لا يتناسب مع التغير في إجمالي القيمة الدفترية للأصل. لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 27: طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المنفصلة سيسمح التعديل، الذي يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، للمنشآت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة عن الاستثمارات في المنشآت التابعة والمشاريع المشتركة والمنشآت الزميلة في بياناتها المالية المنفصلة. وسيتعين على المنشآت التي تطبق بالفعل المعايير الدولية للتقارير المالية، وأختار تغيير طريقة حقوق الملكية في بياناتها المالية المنفصلة، أن تقوم بتطبيق هذا التغيير بأثر رجعي، لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 41 الزراعة: النباتات المثمرة تتطلب التعديلات على هذه المعايير، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، المحاسبة عن النباتات المثمرة (وهي مجموعة فرعية من الموجودات الحيوية التي تستخدم فقط لغرض المحاسبة عن نمو المنتجات الزراعية على مدى فترات متباعدة) بالطريقة نفسها التي يتم بها المحاسبة عن المنشآت والمنشآت والمعدات في معيار المحاسبة الدولي 16 نظرًا لأن العملية الخاصة بها تمثل تلك الخاصة بالتصنيع على خلاف كافة الموجودات الحيوية الأخرى المتعلقة بالنشاط الزراعي والتي تقاس بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع. وبالتالي، أضافت التعديلات النباتات المثمرة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 16 بدلاً من معيار المحاسبة الدولي 41، وتظل المنتجات الزراعية للنباتات المثمرة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 41. لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي أثر على المجموعة حيث أن المجموعة ليس لديها أي نباتات مثمرة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2012-2014:

تسري هذه التحسينات من 1 يناير 2016 ولا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على المجموعة/الشركة. وهي تتضمن:

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 5: الموجودات غير المتداولة المحفظة بها للبيع والعمليات المتوقفة عند إعادة تصنيف أصل ما (أو مجموعة استبعاد) من "محفظة بها للبيع" إلى "محفظة بها للتوزيع" أو العكس، لا تشكل إعادة التصنيف المذكورة تغييرًا على خطة البيع أو التوزيع ولا ضرورة للمحاسبة عنها على هذا النحو.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7: الأدوات المالية: الإفصاحات تم إدراج إرشادات محددة حول الموجودات المالية المحولة لمساعدة الإدارة في تحديد ما إذا كانت شروط أحد ترتيبات الخدمة تشكل "مشاركة مستمرة" أم لا، وبالتالي تحديد ما إذا كان الأصل مزهلاً لعدم التحقق من عدمه. يتوجب إدراج عرض إفصاحات إضافية تتعلق بمقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية في التقارير المرحلية فقط إذا نطلب معيار المحاسبة الدولي 34 ذلك.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 19: مزايا الموظفين عند تحديد معدل الخصم لائزامات مكافأة نهاية الخدمة، تعطى الأهمية للعملة التي تم بها إدراج المطلوبات وليس عملة الدولة التي ظهرت تلك المطلوبات بها.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

.2.

تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تنمية)

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2016 (تنمية)

التخصيات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2012-2014: (تنمية)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 34: التقارير المالية المرحلية  
توضح التعديلات ما هو المقصود بإشارة المعيار إلى "المعلومات المفصص عنها في موضع آخر بالقرير المالي المرحلي" وتضيف  
ضرورة إدراج إشارة مرجعية بالبيانات المالية المرحلية إلى موضع تلك المعلومات.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: مبادرة الاقتصاد  
توضح التعديلات على هذا المعيار، والتي تسرى على القرارات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، بعض الأحكام المستخدمة في عرض التقارير المالية. يؤدي تطبيق هذه التعديلات إلى تغيرات على ما يلى:

- المادية، توضح التعديلات بأن (1) المعلومات لا يجب حجبها بالتجميع أو بتقديم معلومات غير مادية، (2) اعتبارات المادية تنطبق على كل أجزاء البيانات المالية، و (3) حتى عندما يتطلب المعيار إفصاحاً محدداً، عندها يتم تطبيق اعتبارات المادية.

- بيان المركز المالي أو بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، توضح التعديلات (1) أن قائمة البنود الأساسية الواجب عرضها في هذه البيانات يمكن عدم تجميعها أو تجميعها متى كان ذلك ملائماً. تقدم التعديلات إرشادات إضافية تتعلق بقيم المجموع الفرعى في هذه البيانات، و (2) أن حصة المنشآة في الدخل الشامل الآخر للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية يجب عرضها بصورة مجملة كبنود أساسية فردية سواء ما إذا كان سيتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة أم لا.

- الإيضاحات، حيث تضيف التعديلات أمثلة إضافية عن الطرق التي يمكن اتباعها لترتيب الإيضاحات ما يؤكد على ضرورة مراعاة عوامل الاستيعاب والمقارنة عند تحديد ترتيب الإيضاحات.

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية 10 و 12 و معيار المحاسبة الدولي 28: المنشآت الاستثمارية: تطبيق استثناء التجميع  
تؤكد التعديلات على هذه المعايير، والتي تسرى على القرارات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، على استمرار إتاحة الإعفاء من إعداد البيانات المالية المجمعة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 10 للمنشآة الأم التي تغير شركة تابعة لمنشأة استثمارية حتى وإن كانت المنشآة الاستثمارية تقوم بقياس كافة شركاتها التابعة بالقيمة العادلة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 10. إلا أنه يجب تجميع الشركة التابعة إذا كانت تلك الشركة تقدم خدمات أو أنشطة تتصل بالاستثمار لمنشأة الاستثمارية. توضح التعديلات أن هذا الاستثناء لا ينطبق إلا على الشركات التابعة التي لا تشترك في حد ذاتها منشآت استثمارية، ويتمثل الغرض الرئيسي منها في تقديم خدمات وأنشطة تتصل بالأنشطة الاستثمارية لمنشأة الأم الاستثمارية. ويجب قياس كافة الشركات التابعة الأخرى لمنشأة الاستثمارية وفقاً لقيمة العادلة.

انسجاماً مع التعديلات السابقة، تم تعديل معيار المحاسبة الدولي 28 للتأكيد على أن الإعفاء من تطبيق طريقة حقوق الملكية ينطبق أيضاً على المستثمر في شركة زميلة أو مشروع مشترك إذا كان ذلك المستثمر هو شركة تابعة لمنشأة استثمارية حتى إذا كانت المنشآة الأم الاستثمارية تقوم بقياس كافة شركاتها التابعة بالقيمة العادلة. كما تم تعديل معيار المحاسبة الدولي 28 بحيث يسمح لمنشأة الاستثمار في قياس القيمة العادلة الذي تطبقه الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، الذي يمثل منشأة استثمارية، في المحاسبة عن حصصها في الشركات التابعة بدلاً من تطبيق سياسات محاسبة موحدة.

أوضحت التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 12 أنه يجب على المنشآة الاستثمارية التي تقديرها كافة شركاتها التابعة بالقيمة العادلة تقديم إيضاحات المعيار الدولي للتقارير المالية 12 المتعلقة بالمنشآت الاستثمارية. لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

.2 تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تنمية)

(ب) معايير وتفسيرات صادرة لكنها غير سارية

تم إصدار المعايير الجديدة والمعدلة التالية من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها غير سارية بعد ولم تطبقها المجموعة:

**المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية**  
يحل هذا المعيار الذي يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 محل الإرشادات الواردة في معيار المحاسبة الدولي 39: الأدوات المالية: التحقق والقياس. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 كيف تقوم منشأة ما بتصنيف وقياس أدواتها المالية كما يقوم المعيار نموذجاً جديداً للخسائر الائتمانية المتوقعة لاحتساب انخفاض قيمة الموجودات المالية بالإضافة إلى متطلبات جديدة عامة لمحاسبة التحوط. كما يستند إلى الإرشادات حول تحقيق وعدم تحقيق الأدوات المالية من معيار المحاسبة الدولي 39.

يتوقع أعضاء مجلس إدارة الشركة إلا يكون لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في المستقبل تأثير مادي على المبالغ المدرجة فيما يخص الموجودات والمطلوبات المالية للشركة. على الرغم من ذلك، ليس من الممكن عملياً أن يتم تقديم تقدير معقول لتأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 9 حتى تقوم الشركة بمراجعة تفصيلية.

**المعيار الدولي للتقارير المالية 15: الإيرادات من عقود مع عملاء**  
يقدم هذا المعيار، الذي يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، إطار عمل شاملًا لتحديد إمكانية تحريك الإيرادات وحجم توقعاتها. يحل هذا المعيار محل المعايير والتفسيرات الحالية التالية في تاريخ سريانه:

- معيار المحاسبة الدولي 18: الإيرادات.
- معيار المحاسبة الدولي 11: عقود الإنسان.
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13: برامج ولاء العملاء.
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 15: اتفاقيات بناء العقارات.
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 18: تحويلات الموجودات من العملاء.
- تفسير لجنة التفسيرات الدائمة 31: الإيرادات – معاملات المقايضة التي تتضمن خدمات الدعاية.

تقوم المجموعة/الشركة حالياً بتقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 وتح الخطط لتطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب.

**المعيار الدولي للتقارير المالية 16: التأجير**  
سوف يسري هذا المعيار للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 "التأجير" حيث يتطلب من المستأجرين إثبات جميع عقود التأجير في الميزانية العمومية بطريقة مماثلة لعقود التأجير التمويلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 17 مع استثناءات محددة للموجودات المنخفضة القيمة وعقود التأجير قصيرة الأجل. كما في تاريخ بدء عقد التأجير سيعرف المستأجر بالتزام سداد دفعات الإيجار وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل المعنى خلال فترة التأجير.

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12: إثبات موجودات ضريبية موجلة عن الخسائر غير المحققة  
توضح التعديلات على هذا المعيار، والتي تسرى باثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017، أن أي منشأة تحتاج إلى النظر في ما إذا كان قانون الضرائب يحد من مصادر الأرباح الخاصة للضريبة مقابل خصم التعديل الناتج عن الفروقات الضريبية المؤقتة. علاوة على ذلك، توفر التعديلات إرشادات حول الطريقة التي يجب أن تحدد بها المنشأة الأرباح المستقبلية الخاصة للضريبة، وشرح الظروف التي يمكن أن يشمل فيها الربح الخاص للضريبة استرداد بعض الموجودات لأكثر من قيمتها الدفترية.

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

2. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمه)

(ب) معايير وتفسيرات صادرة لكنها غير سارية (تتمه)

تعديل على معيار المحاسبة الدولي 7: مبادرة الإفصاح  
إن التعديل على هذا المعيار والذي يسري بأثر مستقبلي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017، يتطلب من المنشاء تقديم إفصاحات تمكن مستخدمي البيانات المالية من تقييم التغيرات في المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كلاً من التغيرات الناتجة عن التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية، ويسمح بالتطبيق المبكر لهذا التعديل.

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 2: تصنيف وقياس معاملات السداد على أساس الأسهم  
سوف يسري هذا التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. وتنتقل هذه التعديلات ثلاثة جوانب رئيسية كما يلي:

- تأثيرات شروط الاستحقاق على قياس التسويات النقدية لمعاملات السداد على أساس الأسهم
- تصنيف معاملات السداد على أساس الأسهم مع خصائص التسوية بالصافي للالتزامات الضريبية المقسطعة.
- المحاسبة حيث أن تعديل بنود وشروط معاملات السداد على أساس الأسهم والذي يغير تصنيفها من تسوية نقدية إلى تسوية حقوق ملكية.

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

3. السياسات المحاسبية المهمة

3.1 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية IFRS الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB، والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية IFRIC، وقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية.

3.2 أساس الإعداد

تم عرض هذه البيانات المالية بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة، وقد تم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء القياس بالقيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل والاستثمارات العقارية.

ان اعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة. كما يتطلب من ادارة الشركة اتخاذ الاحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة. يتضمن ايضاح 4 الاحكام والتقديرات الهامة التي يتم اتخاذها في اعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات على أساس مماثل لكل السنوات المعروضة إلا إذا ذكر خلاف ذلك.

3.3 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

عرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع على أساس تصنيفها إلى متداولة أو غير متداولة.  
يعتبر الأصل بمنا متداولاً إذا كان:

أ) يتوقع تحقيقه أو أن تكون النية ببيعه أو استهلاكه ضمن الدورة التشغيلية العادية.

ب) يحتفظ به بشكل رئيسي لأهداف المتاجرة به.

ج) يتوقع أن يتم تحقيقه خلال اثنى عشرة شهراً بعد تاريخ التقارير المالية أو،

د) نقد ونقد معدل، ما لم يكن مقيداً تداوله أو استخدامه لتسديد التزام لمدة على الأقل إثنى عشر شهراً بعد تاريخ التقارير المالية.

وفيما عدا الموجودات التي تصنف بموجب الأسس الواردة أعلاه فإنه يتم تصنيف كل الموجودات الأخرى ضمن الموجودات غير المتداولة.

بيانات المجموعة المالية لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

- السياسات المحاسبية المهمة (تتمة) .3  
 تصنیف الموجودات والمطبوّبات إلى 3.3  
 يعتبر الالتزام التزاماً متداولاً إذا كان:

١) يتوقع تسدیده ضمن الدورة التشغيلية العادية.  
 ب) يحتفظ به بشكل رئيسي لأهداف المتاجرة به.  
 ج) يتوقع سداده خلال اثنى عشر شهراً بعد تاريخ التقارير المالية أو  
 د) لا يوجد حق مشروط لتأجيل التسديد لالتزام لمدة اثنى عشرة شهراً على الأقل بعد تاريخ التقارير المالية.

وَفِيمَا عَدَا الْإِلَيْنَا مَاتَ النَّاسُ، يَتَمْ تَصْنِيفُهَا بِمَا حَبَّ الْأَيْسَرُ، الْوَادِيَةُ دُلْعَلَّةُ، فَإِنَّهُ يَوْمَ حَبَّ الْأَيْسَرِ، وَتُصْنِفُ كُلُّ الْإِلَازَامَاتِ الْأُخْرَى كَالْإِلَازَامَاتِ غَيْرِ مَتَادُولَةٍ.

أساس التجمسيع 3.4

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية المجمعة للشركة الأم وشركاتها التابعة حتى 31 ديسمبر 2016 إن تاريخ البيانات المالية لكافة الشركات التابعة هو 31 ديسمبر.

عندما يكون للشركة الأم السيطرة على شركة مستثمر فيها، فإنه يتم تصنيفها على أنها شركة تابعة. تسيطر الشركة الأم على الشركة المستثمر فيها إذا توفرت لديها العناصر الثلاثة التالية بالكامل: السيطرة على الشركة المستثمر فيها، والإطلاع على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها، وقدرة المستثمر على استخدام سلطته للتاثير على هذه العوائد المتغيرة. يتم إعادة تقييم السيطرة عندما تشير الحقائق والظروف إلى احتمالية حدوث تغير في أي من عناصر السيطرة هذه.

تتشاَّس السيطرة الفعلية في الحالات التي يكون للشركة الأم فيها القدرة الفعلية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها دون أن يكون لديها غالبية حقوق التصويت، عند تحديد ما إذا كانت السيطرة الفعلية موجودة أم لا، تأخذ الشركة الأم في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة بما في ذلك ما يلي:

- حجم حقوق تصويت الشركة الأم بالنسبة إلى حجم وتوزيع الأطراف الأخرى التي لديها حقوق تصويت.
  - حقوق التصويت المحمولة الجوهرية التي تملكها الشركة والأطراف الأخرى.
  - الترتيبات التعاقدية الأخرى.
  - النماذج التاريخية في حضور التصويت.

تدرج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية حتى تاريخ انتهاء هذه السيطرة. يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. عند التجميع يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين الشركات بالكامل بما فيها الأرباح أو الخسائر والأرباح والخسائر غير المحققة بين الشركات. يتم تعديل المبالغ الواردة في البيانات المالية للشركات التابعة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لضمان توافقها مع السياسات المحاسبية التي تطبقها المجموعة.

يتم تحديد الحصص غير المسيطرة في صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة بشكل مفصل عن حقوق ملكية المجموعة في هذه الشركات. تتكون الحصص غير المسيطرة من مبلغ تلك الحقوق في تاريخ الدمج الفعلي للأعمال والحصة غير المسيطرة للمنشأة في التغيرات في حقوق الملكية منذ تاريخ الدمج. إن الخسائر ضمن شركة تابعة تخصص إلى الحصص غير المسيطرة حتى إذا أدى ذلك إلى عجز في الرصيد.

إن التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا يتعين عنها فقدان السيطرة على هذه الشركات يتم المحاسبة عنها كمعاملات حقوق ملكية، بالنسبة للمشتريات من الحصص غير المسطرة يتم تسجيل الفرق بين أي مبلغ مدفوع والحصة المستحوذة عليها المتعلقة به من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة في حقوق الملكية. يتم أيضا تسجيل الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعادات الحصص غير المسطرة في حقوق الملكية.

عندما يكون للشركة الأم السيطرة على شركة مستثمر فيها، فإنه يتم تصنيفها على أنها شركة تابعة. تسيطر الشركة الأم على الشركة المستثمرة إذا توفرت لديها العناصر الثلاثة التالية بالكامل: السيطرة على الشركة المستثمر فيها، والإطلاع على العوائد المتغيرة للشركة المستثمرة فيها، وقدرة المستثمر على استخدام سيطرته للتاثير على هذه العوائد المتغيرة. يتم إعادة تقييم السيطرة عندما تشير الحقائق والظروف إلى احتمالية حدوث تغير في أي من عناصر السيطرة هذه.

.3 السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)  
3.4 أساس التجميع (تتمة)

للشركة المستثمر فيها، وقدرة المستثمر على استخدام سيطرته للتأثير على هذه العوائد المتغيرة، يتم إعادة تقييم السيطرة عندما تشير الحقائق والظروف إلى احتمالية حدوث تغير في أي من عناصر السيطرة هذه.

عندما تتوقف سيطرة المجموعة يتم إعادة قياس أي حصة محتفظ بها في حقوق الملكية إلى قيمتها العادلة وإثبات التغير في القيمة الدفترية في بيان الدخل المجمع. القيمة العادلة هي القيمة الدفترية الأولى لأغراض الاحتساب اللاحق للحصة المحتفظ بها كشركة زميلة أو مشروع مشترك أو أصل مالي. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي مبالغ تم إثباتها سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر تتعلق بهذه المنشأة يتم احتسابها كما لو كانت المجموعة قد قامت مباشرة باستبعاد هذه الموجودات أو المطلوبات (أي أنه يتم إعادة تصنيفها في بيان الدخل أو تحويلها مباشرة إلى الأرباح المرحلة وفقاً لما تحدده المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة).

ان الشركات التابعة للشركة الأم بيانها كالتالي:

أغراض الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية		اسم الشركة التابعة
		2015	2016	
الاستثمار في العقارات والأراضي وتطويرها.	دولة الكويت	%96	%96	شركة العمران للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقلة)
ادارة ومتابعة المشاريع داخل وخارج الكويت.	دولة الكويت	%80	%80	شركة تايم لайн لادارة المشاريع ش.م.ك. (مقلة)
استشارات إدارية.	دولة الكويت	%99	-	الشركة الوطنية الأولى للإستشارات ش.م.ك. (مقلة)
استشارات إدارية.	دولة الكويت	%99	%99	شركة أوريليف في أف أم - الكويت. للإستشارات ش.م.ك. مقلة
شركة الفنار للاستثمار ش.م.ك. (مقلة)	دولة الكويت	%83.43	%83.43	استثمار.

خلال السنة باعت المجموعة كامل حصتها في الشركة الوطنية الاولى للاستشارات ش.م.ك. (مقلة) كرخصة فقط بمبلغ 1,000 دينار كويتي لصالح طرف خارجي ونتج عن ذلك البيع ربح بمبلغ 1,000 دينار كويتي. علماً أن كافة موجودات ومطلوبات الشركة تم تحويلها إلى الشركة الأم.

ان القيمة العادلة للاستثمار في الشركة التابعة بتاريخ البيع تساوي قيمتها الدفترية.

3.5 اندماج الأعمال

يتم المحاسبة عن عمليات الدمج للشركات والأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس المقابل المحول في دمج الأعمال بالقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع مبلغ القيمة العادلة للموجودات التي حولتها المجموعة بتاريخ الاستحواذ، أو المطلوبات التي تكبدتها المجموعة أو تحملتها عن المالكين السابقين للشركة المستحوذ عليها وأدوات حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المستحوذ عليها بالإضافة إلى أي تكاليف يمكن أن تتعلق مباشرة بعملية دمج الأعمال. يتم بوجه عام إثبات التكاليف المتعلقة بعملية الاستحواذ في بيان الدخل المجمع عند تكبدتها. إن الموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة التي تتحقق شروط الاعتراف بها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال، يتم إثباتها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ.

عندما يتضمن المقابل الذي حرّاته المجموعة في عملية دمج الأعمال موجودات أو مطلوبات ناتجة عن المقابل المترتب بموجب الاتفاقية، فإنه يتم قياس المقابل المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ وإدراجها كجزء من المقابل المحول في عملية دمج الأعمال. يتم تعديل التغييرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل التي تتأهل لأن تكون تعديلات فترة القياس باثر رجعي، مع قيد التعديلات المقابلة في حساب الشهرة. تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنتج عن توفر معلومات إضافية تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (التي لا يجب أن تتعدي سنة من تاريخ الاستحواذ) حول الحقائق والظروف التي كانت موجودة في تاريخ الاستحواذ.

إن الاحتساب اللاحق للتغييرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل التي لا تتأهل لأن تكون تعديلات فترة القياس يعتمد على كيفية تصنيف المقابل المحتمل التي لا تتأهل لأن تكون تعديلات فترة، إن المقابل المحتمل المصنف ضمن حقوق الملكية لا يتم قياسه في تاريخ البيانات المالية اللاحقة ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. إن المقابل المحتمل المصنف كأصول أو التزام بعد قياسه في تاريخ البيانات المالية اللاحقة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 : الأدوات المالية "الأعتراف والقياس" أو لمعيار المحاسبة الدولي 37 المخصصات والمطلوبات والموجودات الطارئة، وفقاً لما هو ملائم، مع إثبات الربح أو الخسارة المقابلة في بيان الدخل المجمع.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تنمية)

3.5 اندماج الأعمال (تنمية)

يتم قياس الشهرة باعتبارها الزيادة في مبلغ المقابل المحول، وبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المستحوذة في الشركة المستحوذ عليها وذلك فوق صافي المبالغ بتاريخ الاستحواذ على الموجودات المحددة التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم تحملها. وأن حدث، بعد إعادة التقييم، أن كان صافي المبالغ بتاريخ الاستحواذ على الموجودات المحددة التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم تحملها تزيد عن مبلغ الثمن المحول، وبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المستحوذة في الشركة المستحوذ عليها، يتم الاعتراف بالزيادة مباشرةً في بيان الدخل كربح استحواذ من المفروضة. الحصص غير المسيطرة التي تكون حصة ملكية حالية وتعطي الحق لمالكيها في حالة التصفية يمكن قياسها بديهيًا إما بالقيمة العادلة أو بالحصة التناصية للحصص غير المسيطرة في المبالغ المعترف بها لصافي المطلوبات المحددة للشركة المستحوذ عليها. يتم اختيار أساس التقيas بناءً على كل معاملة على حدة.

إذا لم تكتمل المحاسبة الأولية الخاصة بدمج الأعمال بنهائية فترة البيانات المالية التي حدث فيها الدمج، تقوم المجموعة بالإفصاح عن مبالغ مؤقتة للبنود التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل المبالغ المؤقتة هذه خلال فترة القياس (انظر أعلاه)، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، لكن تعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها الحقائق والظروف التي كانت موجودة بتاريخ الاستحواذ، والتي، لو كانت معروفة، كانت ستؤثر في المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

عندما يتم إنجاز دمج للأعمال على مراحل، فإن حصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها المجموعة سابقاً في الشركة المستحوذ عليها يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ (أي، تاريخ سيطرة المجموعة) ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في بيان الدخل المجمع. المبالغ الناتجة من حصة في الشركة المستحوذ عليها قبل تاريخ الاستحواذ والتي تم في السابق الاعتراف بها في بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجمع يتم إعادة تصنيفها في بيان الدخل المجمع وذلك في حالة أن معاملتها على هذا النحو ستكون مناسبة إذا تم استبعاد تلك الحصة.

3.6 ممتلكات ومنشآت ومعدات

يتم إثبات الممتلكات والمنشآت والمعدات في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراکمة لانخفاض القيمة. يتم إثبات الممتلكات التي هي في طور الإنشاء لأغراض الإنتاج أو التوريد أو للأغراض الإدارية أو لأهداف لم يتم تحديدها حتى حينه بالتكلفة ناقصاً أي خسائر معترف بها لانخفاض القيمة. تتضمن التكلفة الإنتاج المهنية وفيما يتعلق بال الموجودات المؤهلة فإن التكلفة تتضمن تكاليف التمويل المرسمة وفقاً لسياسة المحاسبة للمجموعة (راجع سياسة تكاليف التمويل 3.27). يتم احتساب الاستهلاك على مدار الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات ذات العلاقة على أساس القسط الثابت اعتباراً من تاريخ جاهزية الموجودات للاستخدام في الغرض المحدد لها. في نهاية كل سنة مالية، يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك ويتم المحاسبة عن أية تغيرات في التقديرات على أساس مستقبلية.

يتم استهلاك الموجودات المحافظة بها بموجب عقد تأجير تمويلي على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها على نفس الأساس المتبوع بالنسبة للموجودات المملوكة، أو فترة عقد التأجير ذي الصلة، إذا كانت أقصر.

إن الصيانة والتصليات والاستبدالات والتحسينات غير المهمة للموجودات يتم إدراجها كمصروف عند تكبدها. يتم رسمة التحسينات والاستبدالات المهمة للموجودات.

يتم احتساب الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات بمبلغ الفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويعترف به في بيان الدخل المجمع في الفترة التي يحدث فيها.

3.7 انخفاض قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة

بتاريخ كل مركز مالي تقام المجموعة بمراجعة القيمة الدفترية لموجوداتها الملموسة وغير الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على تعرض هذه الموجودات لانخفاض قيمتها. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). وفي الحالات التي لا يمكن تحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل أصل على حدة، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي لها الأصل، وعندما يمكن تحديد أسس معقولة ومتسقة للتوزيع فإن الموجودات الشركة يتم توزيعها أيضاً على إفراديات الوحدات المولدة للنقد أو بخلاف ذلك يتم توزيعها على أصغر مجموعة من الوحدات المولدة للنقد التي من الممكن أن تحدد لها أسس معقولة ومتسقة للتوزيع.

يتم إجراء اختبار سنوي للموجودات غير الملموسة التي لها أعمار إنتاجية غير محددة وكذلك للموجودات غير الملموسة التي لم تصبح جاهزة للاستخدام، وفي حالة وجود مؤشر على أن أصلاً من المحتفل أن قيمته قد انخفضت يتم تقييم القيمة القابلة للاسترداد له. إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصاً تكالفة البيع وقيمة الاستخدام، وعند تقدير قيمة الاستخدام يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية لقيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقييرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة بالأصل الذي لم يتم تعديل تقييرات التدفقات النقدية المستقبلية له.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تنمية)

3.8 استثمارات عقارية

يمثل هذا البند العقارات قيد التطوير (لم تحفظ المجموعة بأية عقارات تحت التطوير في نهاية السنة المالية) والعقارات التي لم يتم تحديد أهدافها المستقبلية (لم تحفظ المجموعة بأية بنود تحت هذا البند) والعقارات المطورة التي تحفظ بها المجموعة لتحقيق أيرادات إيجارية أو زيادة اسعارها أو لتحقيق كلا الهدفين.

يتم الاعتراف بالاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة وتشمل التكلفة ثمن الشراء بالإضافة إلى تكاليف المعاملة. وتتضمن تكاليف المعاملة الاتّعاب المهني للخدمات القانونية والعمولات والتکاليف الأخرى اللازمة لإيصال العقار إلى حاليه الحالیة بحيث يكون فيها العقار جاهزاً للاستغلال في تحقيق الأيرادات الإيجارية منه أو مصنفاً لتحقيق أهداف الاحفاظ به الأخرى. كما تتضمن القيمة الدفترية للعقار تكاليف استبدال جزء من الاستثمارات العقارية المالية عندما يتم تكبد هذه التكلفة التي تحقق معايير الاعتراف بها كاستثمارات عقارية. لا يتم الاعتراف بتكليف الخدمات اليومية من ضمن تكاليف الاستثمارات العقارية.

لاحقاً للاعتراف المبدئي بالاستثمارات العقارية يتم ادراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقرير المالي. يتم إعادة تقدير الاستثمار العقارية سنويًا وتدرج في بيان المركز المالي المجمع بقيمتها في السوق المفتوح (قيمتها الواردة) وتحدد القيمة من خلال مقاييس خارجيين يمكن أن تكون الموجهات والخبرة المهنية المناسبة في موقع وطبيعة الاستثمار العقارية مدرومين بدليل من السوق.

يتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية أو من بيع الاستثمار العقارية في بيان الدخل المجمع مباشرة في الفترة التي تنشأ فيها هذه البنود.

تتم التحويلات إلى الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام، وفي حالة تحويل استثمار عقاري إلى عقار يشغله المالك فإن تكلفته تتمثل في قيمة العقار العادلة في تاريخ التغير في الاستخدام. إذا تم تحويل عقار يشغله المالك إلى استثمار عقاري تتحاسب المجموعة عنه وفقاً لسياسة المحاسبة الخاصة بالممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

يتم الغاء الاعتراف بالاستثمارات العقارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحبها بصفة دائمة من الاستخدام وعدم توقيع أية منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يتم قياس الأرباح أو الخسائر من الاستبعاد للاستثمارات العقارية بمقدار الفرق ما بين صافي متحصلات البيع أو القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية، ويتم الاعتراف بها في بيان الدخل المجمع في فترة الاستبعاد.

لم يتم تصنيف أية استثمارات عقارية محتفظ بها بموجب عقود تأجير مستقبلية ضمن الاستثمارات العقارية.

3.9 عقارات استثمارية بغرض المتاجرة

يتم قياس عقارات استثمارية بغرض المتاجرة بقيمتها الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أقل. يتم تبويب عقارات استثمارية بغرض المتاجرة ضمن الموجودات المتداولة للمجموعة . تدرج أرباح أو خسائر بيع عقارات استثمارية بغرض المتاجرة في بيان الدخل بمقدار الفرق بين القيمة البيعية والقيمة الدفترية أقل.

3.10 استثمار في شركات زميلة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس المجموعة تأثيراً جوهرياً عليها لكنها ليست شركات تابعة ولا تمثل حصة في مشروع مشترك. إن التأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية للشركة المستثمر فيها لكنه ليس سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية وتتطلب هذه الطريقة إثبات حصة المجموعة بتاريخ بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة بالإضافة لحصة المجموعة في كافة التغيرات اللاحقة في صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي انخفاض في القيمة، ويعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج أعمال الشركة الزميلة.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تممة)

3.10 استثمار في شركات زميلة (تممة)

إن أي زيادة في تكاليف امتلاك حصة المجموعة عن صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة للشركة الزميلة المسجلة بتاريخ الاستحواذ يتم الاعتراف بها كشهرة. يتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ويتم فحص انخفاض قيمتها كجزء من قيمة هذا الاستثمار. يتم الاعتراف في الحال في بيان الدخل المجمع بزيادة، بعد إعادة التقدير لحصة المجموعة في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة المحددة عن تكاليف الاستحواذ.

يتم إثبات كافة التغيرات اللاحقة لحصة المجموعة في حقوق ملكية الشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار. يتم تخفيض توزيعات الأرباح المستلمة من الشركات الزميلة من القيمة الدفترية للاستثمار. ربما تكون التعديلات على القيمة الدفترية ضرورية للتغيرات في حصة المجموعة في الشركة الزميلة الناتجة عن التغيرات الناتجة من بيان دخل والدخل شامل آخر المجمع للشركة الزميلة أو بنود أخرى مثبتة مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة أو المجموعة، حيثما كان مناسباً.

عندما تتساوى أو تزيد حصة المجموعة في الخسائر من الشركة الزميلة عن حصة المجموعة في الشركة الزميلة متضمناً أية ذمم مدينة غير مضمونة، فلا تعرف المجموعة بخسائر إضافية ما لم تتتأكد التزامات أو إن تقوم بإجراء دفعات نياحة عن الشركة الزميلة.

يتم حذف الأرباح غير المحققة من العمليات المالية مع الشركة الزميلة بحدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة، ويتم حذف الخسائر غير المحققة أيضاً ما لم توفر المعاملة دليلاً على انخفاض في قيمة الأصل المحوّل. يتم إجراء تقدير لانخفاض قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة عندما يوجد دليل على انخفاض قيمة الأصل أو عندما تكون الخسائر التي تم الاعتراف بها في سنوات سابقة لم تعد قائمة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة بتاريخ البيانات المالية المجمعة للشركة الأم أو بتاريخ مبكر لا يزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة للشركة الأم. يتم تعديل المبالغ الواردة في البيانات المالية للشركات الزميلة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لضمان توافقها مع السياسات المحاسبية التي تطبقها المجموعة. وحيثما يكون ذلك عملياً فإنه يتم إدخال تعديلات بآثار العمليات المهمة أو الأحداث الأخرى التي أجريت بين تاريخ البيانات المالية للشركات الزميلة وتاريخ البيانات المالية المجمعة للشركة الأم.

3.11 الأدوات المالية

يتم إثبات الأصل أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً تعاقدياً في تلك الإدارة المالية.

يتم استبعاد إثبات الموجودات المالية عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة بالتدفقات النقدية من الموجودات المالية أو عند تحويل كل المخاطر والمنافع الجوهرية لهذه الموجودات المالية.

يتم إلغاء إثبات الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو سداده أو إلغاؤه أو نفاده.

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملة باستثناء الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل التي تم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة،  
بمقياس الموجودات والمطلوبات المالية لاحقاً كما هو مبين أدناه.

3.11.1 الموجودات المالية

تصنف المجموعة الموجودات المالية ضمن الفئات المحددة التالية: "نقد ونقد معادل و"مدينون تجاريين و"استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل" واستثمارات متاحة للبيع" واستثمارات محتفظ بها ل التاريخ الاستحقاق". يعتمد التصنيف على طبيعة وغرض الموجودات المالية ويحدد عند الاعتراف المبدئي.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تنمية)

3.11 الأدوات المالية (تنمية)

3.11.1 الموجودات المالية

أ. النقد والنقد المعادل

يتألف النقد والنقد المعادل من نقد بالصندوق وودائع قصيرة الأجل.

ب. مدینون تجاریون

يتم قياس مديونون تجاریون عند التحقق المبدئي بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عمل مخصصات ملائمة للمبالغ المقدرة غير القابلة للاسترداد في بيان الدخل عندما يتتوفر دليل على انخفاض قيمة الأصل. يتم قياس المخصص المعترض به على أنه الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للنفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بالمعدل الفعلى المحاسب عند التتحقق المبدئي.

ج. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتم تصنیف الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عندما يكون الأصل المالي إما محظوظ به للمتاجرة أو تم تحديده عند الاعتراف الأولي به بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. يتم تصنیف الأصل المالي كمحظوظ به للمتاجرة إذا: (1) تم شرائه أساساً بغرض بيعه في المستقبل القريب أو (2) كان جزءاً من محفظة محددة لأدوات مالية تديرها المجموعة معاً وكان له نمط فعلى تتحقق حيث ربح قصير الأجل، أو (3) كان مشتقاً غير مخصص وفعال كادة تحوط.

إن الأصل المالي بخلاف المحظوظ به للمتاجرة يمكن تصنیفه بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عند الاعتراف الأولي به إذا: (1) كان هذا التصنیف يعود إلى استبعاد أو تقليل الاختلاف في القياس أو التحقق بشكل جوهري والذي كان ليحدث لو لم يتم هذا التصنیف، أو (2) إذا شكل الأصل المالي جزءاً من مجموعة من الموجودات أو المطلوبات المالية أو كلیهما يدار أو يقىم أداؤه على أساس القيمة العادلة وفقاً لإدارة المخاطر أو إستراتيجية الاستثمار الموقته للمجموعة وتقديم معلومات حول ذلك داخلياً على هذا الأساس، أو (3) كان يشكل جزءاً من عقد يحتوي على أحد المشتقات المتضمنة أو أكثر.

يتم إثبات الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بالقيمة العادلة مع إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة في بيان الدخل المجمع. يشمل صافي الربح أو الخسارة المتباينة في بيان الدخل المجمع أي توزيع أرباح أو فائدة مكتسبة من الأصل المالي.

د. استثمارات متاحة للبيع

تصنیف المجموعة الاستثمارية في أدوات حقوق الملكية التي هي ليست للمتاجرة أو بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو محظوظ بها لتاريخ الاستحقاق كاستثمارات متاحة للبيع وتدرج بالقيمة العادلة. يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في بيان الدخل الشامل المجمع الآخر وضمن "احتياطي القيمة العادلة" في حقوق الملكية باستثناء خسائر انخفاض القيمة، وعند استبعاد الاستثمار أو عندما يتأكد من انخفاض قيمته فإنه يتم إعادة تصنیف الربح أو الخسارة المتراكم، التي تم إثباتها سابقاً في بيان الدخل الشامل المجمع من احتياطي القيمة العادلة إلى بيان الدخل المجمع ويظهر كتعديل إعادة تصنیف ضمن بيان الدخل الشامل المجمع.

هـ. استثمارات محظوظ بها لتاريخ الاستحقاق

تصنیف المجموعة الاستثمارية التي هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو محددة والتي لها تاريخ استحقاق ثابت بخلاف القروض والذمم المدينية ضمن الاستثمارات المحظوظ بها لتاريخ الاستحقاق إذا كان للمجموعة نية وقدرة على الاحتفاظ بها لتاريخ الاستحقاق. يتم قياس الاستثمارات المحظوظ بها لتاريخ الاستحقاق بها لتاريخ الاستحقاق بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً أي انخفاض في القيمة، ويتحقق الإيراد على أساس العائد الفعلى.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تنمية)

3.11 الأدوات المالية (تنمية)

3.11.2 انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتم تقدير الموجودات المالية، بخلاف تلك التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل، للتأكد من وجود مؤشرات لانخفاض القيمة وذلك بتاريخ كل بيان مركز مالي مجمع. تتحقق قيمة الموجودات المالية عندما يكون هناك دليل موضوعي على تأثير التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للاستثمار نتيجة حادث أو أكثر وقع بعد الإثبات المبدئي للأصل المالي.

وفي حالة الأسماء غير المدرجة المصنفة كمتاحة للبيع فإن الهبوط الهام أو المطول في القيمة العادلة للورقة المالية لأدنى من تكلفتها يعتبر مؤشراً موضوعياً على انخفاض القيمة. بالنسبة للذمم المدينة يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي على انخفاض القيمة ما يلي: (1) صعوبة مالية هامة لل مصدر أو الطرف الآخر، أو (2) تخلف أو تقصير في تسديد الفائدة أو تسديدات لأصل الدين، أو (3) إذا أصبح من المحتمل أن يفلس المقترض أو يقوم بإعادة تنظيم مالي.

وعندما تعتبر الاستثمارات المتاحة للبيع قد انخفضت قيمتها، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة، التي تم إثباتها سابقاً في بيان الدخل الشامل المجمع، إلى بيان الدخل المجمع للسنة.

وفيما لو انخفض مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة في السنة اللاحقة وأمكن ربط الانخفاض بشكل موضوعي بحدث يقع بعد إثبات الانخفاض، يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً من خلال بيان الدخل المجمع فيما عدا أدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع إلى المدى الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية للاستثمار عن التكاليف المطفأة التي كان سيتم تحديدها فيما لو لم يتم الاعتراف بالانخفاض في القيمة في ذلك التاريخ.

وفيما يخص سندات حقوق الملكية فلا يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً في بيان الدخل المجمع، إن أي زيادة في القيمة العادلة لاحقة لخسائر الانخفاض في القيمة يتم إثباتها مباشرةً في حقوق الملكية المجمع.

3.11.3 الغاء الاعتراف بال الموجودات المالية

يتم إلغاء الأصل المالي بصورة رئيسية (وأينما كان ذلك منطقياً يتم إلغاء جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مشابهة) (أي، يتم حذفه من بيان المركز المالي المجمع للمجموعة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- قيام المجموعة بتحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل ولكن بالمقابل تتحمل التزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإنما (أ) قيام المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكلفة مخاطر ومزايا الأصل ولكن حولت السيطرة على هذا الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية وتتدخل في ترتيبات القبض والدفع، تقوم بتقييم ما إذا كانت احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا يتم تحويل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومنافع الأصل على نحو جوهري، ولم يتم تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في إثبات الأصل المحول إلى مدى استمرار المجموعة في المشاركة في الأصل. وفي هذه الحالة تقوم المجموعة بتسجيل التزاماً مرتبطة أيضاً. يتم قياس كلاً من الأصل المحول والالتزام المرتبط على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحافظ بها المجموعة.

إن استخدام المستمر الذي يأخذ شكل ضمان على الأصل المحول يتم قياسه بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل والمبلغ الأقصى للبيع الذي يمكن أن يكون مطلوباً من المجموعة أيهما أقل.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)  
3.11 الأدوات المالية (تتمة)

3.11.4 المطلوبات المالية

تقاس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، باستثناء المطلوبات المالية للمتاجرة أو المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل المدرجة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجمع

3.11.5 الغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم الغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو الغاؤه أو نفاذه، عندما يتم استبدال التزام مالي قائم بالتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي واعتراض بالتزام جديد. يتم الاعتراف بالفرق في مبالغ القيمة الدفترية المعنية في بيان الدخل المجمع.

3.11.6 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص انخفاض القيمة. إن عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار أي علاوة أو خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

3.11.7 المحاسبة بتاريخ المتاجرة والتسوية

يتم إثبات كافة المشتريات والمبيعات بالطريقة العادلة للموجودات المالية بتاريخ المتاجرة، أي، التاريخ الذي تتبعه فيه الجهة بشراء أو بيع الأصل. إن الشراء أو البيع بالطريقة العادلة هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليمها ضمن إطار الزمن المتعارف عليه بشكل عام بموجب القوانين أو الأعراف السائدة في السوق.

3.11.8 مقاصصة الأدوات المالية

تتم المقاصصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المدين في بيان المركز المالي المجمع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قبلة التنفيذ لمقاصصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

3.12 قياس القيمة العادلة

يتم قياس الأدوات المالية والموجودات غير المالية بالقيمة العادلة بتاريخ كل بيان مركز مالي مجمع. ويتم الإفصاح عن قياس القيمة العادلة للأدوات المالية والأصول غير المالية ضمن الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، يتضمن الإيضاح رقم 28 مزيداً من المعلومات حول قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة. القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن استلامه من بيع الأصل أو السعر الذي يتم تسديده لتحويل الالتزام بطريقة منتظمة ما بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو تسوية الالتزام بتحويله من خلال أحد الحالات التالية:

- البيع أو التسديد في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام ، أو
- عند غياب السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام ، البيع أو التسوية في السوق غير الرئيسي ، أي في السوق الأكثر إفادة للأصل أو الالتزام، وفي هذا السياق يفترض أن المجموعة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر إفادة للأصل أو الالتزام.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام افتراضات يستخدمها المشاركين في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام وبافتراض أن هؤلاء المشاركين يعملون على إنجاز أقصى حد لمصالحهم الاقتصادية بالأسلوب الأمثل.

يأخذ قياس القيمة العادلة في الاعتبار للأصول غير المالية قدره المشاركين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية لهم من خلال استخدام الأمثل بأعلى وأفضل مستوى للأصل أو من خلال بيعه إلى طرف آخر في السوق يتوقع منه استخدام الأصل بطريقة مثلى بأعلى وأفضل مستوى، تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف التي يتتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة مع استخدام أقصى حد المدخلات الملحوظة ذات العلاقة بالأصل وتنقلي استخدام المدخلات غير الملحوظة إلى أقصى حد.

3. السياسات المحاسبية المهمة (نتمة)

3.12 قياس القيمة العادلة (نتمة)

يتم تصنيف كل الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة والذي يتالف من ثلاثة مستويات 1- وفقاً للأسعار المعطنة 2- أساليب تقييم يستخدم فيها اسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها 3- أساليب تقييم تستخدم نماذج التسعير المتعارف عليها.

فيما يتصل بالموجودات والمطلوبات المعترف بها في البيانات المالية المجمعة للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة عن طريق إعادة التصنيف في نهاية كل فترة تقرير مالي لعرض الإيضاحات حول القيمة العادلة، حدثت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات أخذًا في الاعتبار طبيعة وسمات المخاطر المرتبطة بالاصل او الالتزام ومستوى الجدول الهرمي المشار اليه اعلاه.

3.13 موجودات محتفظ بها بغرض البيع

يتم قياس الموجودات (ومجموعات التصرف) المصنفة كمحفظة بها للبيع بالقيمة المسجلة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل.

تصنف الموجودات ومجموعات التصرف كمحفظة بها للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها المسجلة من خلال معاملة بيع وليس من خلال استمرار استخدامها. ويتم اعتبار هذا الشرط مستوفى فقط إذا كانت احتمالية البيع مرتفعة وكان الأصل (أو مجموعات التصرف) متاح للبيع الفوري على حاليه الراهنة. تتقدّم الادارة بخطوة البيع حيث يتم الالتزام بانهاء البيع بشكل تام خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

وحيثما تلتزم المجموعة بخطوة بيع ينتج عنها فقد السيطرة على شركة تابعة، يتم تصنيف كافة أصول والتزامات هذه الشركة التابعة كمحفظة بها للبيع حينما يتم استيفاء المعايير المبنية أعلاه، بغض النظر عما إذا كانت المجموعة ستحفظ بعد البيع بحصة أقلية في شركتها التابعة سابقاً.

3.14 حقوق الملكية والاحتياطيات

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها.  
يتمثل الاحتياطي الاجباري في المبالغ المتقطعة من الارباح السنوية التي يتم تحويلها لهذا الاحتياطي بموجب احكام عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة وقانون الشركات.

تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من بعض الأدوات المالية ضمن احتياطي التغير في القيمة العادلة.

تتضمن الخسائر المترآكة الأرباح المحققة للسنة المالية الحالية والخسائر المترآكة المرحلة من الفترة السابقة.

3.15 توزيعات ارباح على المساهمين

تدرج الشركة الأم التزاماً عند إقرار توزيع أرباح نقدية أو غير نقدية على مساهميها عندما لا يكون التوزيع من ضمن خيارات ادارة الشركة الأم، تسجل الشركة الأم الالتزام الناشئ عن توزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية مباشرةً في المطلوبات مع إدخال قيد مقابل ضمن الأرباح المرحلة. وفقاً لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، يتم التصريح بتوزيعات الأرباح عند إقرارها من جانب مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العامة السنوية.

يتم قياس توزيعات الأرباح غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سيتم توزيعها مع تسجيل قياس القيمة العادلة مباشرةً في حقوق الملكية. عند توزيع الموجودات غير النقدية، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام والقيمة الدفترية للموجودات التي تم توزيعها على المساهمين في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.16 أسهم خزينة

تتألف أسهم الخزينة من أسهم رأس المال المصدرة للشركة الأم والمعاد شراؤها من قبل الشركة الأم ولم يتم حتى حينه إعادة إصدارها أو إلغائها. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وطبقاً لطريقة التكلفة يتم إدراج المتوسط المرجح لنكلفة الأسهم المستحوذ عليها في حساب مقابل ضمن حقوق المساهمين. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب متضمن في حقوق الملكية (احتياطي أرباح بيع أسهم خزينة) والذي يعتبر غير قابل للتوزيع. يتم تحويل أي خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحويل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة أولاً لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المرحلة والربح الناتج عن بيع أسهم الخزينة. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية على هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيف متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

3.17 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

يتم عمل مخصص للمبالغ المستحقة للموظفين بموجب قانون العمل الكويتي وعقود التوظيف. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق لكل موظف في حالة إنهاء خدماته بتاريخ بيان المركز المالي المجمع وهو يقارب القيمة الحالية للمدينون النهائية.

فيما يتعلق بالموظفين الكويتيين، تقدم المجموعة اشتراكات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية محاسبة كنسبة من راتب الموظف. أن التزام المجموعة يقتصر على هذه الاشتراكات وتسجل كمصاروفات عند اكتسابها.

3.18 المخصصات

تثبت المخصصات فقط عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو متوقع حدوثه) نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

إن المبلغ المدرج كمخصص هو أفضل تقدير للمبلغ المطلوب لتسوية الالتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي المجمع، مع الأخذ في الاعتبار المخاطر وحالات عدم التأكيد المحيطة بالالتزام، وعندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقررة لتسوية التزام حالي، فإن القيمة الدفترية هي القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية.

وعندما تكون كل أو بعض المنافع الاقتصادية مطلوبة لتسوية مخصص من المتوقع أن يتم استردادها من طرف آخر، فإن الدعم المدینة تثبت كأصل إذا كان من المؤكد ظاهرياً أنه سيتم استردادها وأن مبلغ الدعم المدینة يمكن قياسه بشكل موثوق به.

3.19 المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات التابعة، وكبار المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الادارة العليا، وأفراد عائلاتهم والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي لهم عليها تأثير جوهري. تتم كافة المعاملات مع أطراف ذات صلة بموافقة إدارة المجموعة وفقاً لسياسات تشغيل تعتمدها إدارة المجموعة.

3.20 الموجودات والالتزامات المحتملة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقاً نقدياً للمنافع الاقتصادية.

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد الممثلة في المنافع الاقتصادية بعيد.

3. السياسات المحاسبية المهمة (نهاية)

3.21 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

على الشركة الأم أن تساهم في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وفقاً للقانون. تفرض حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة [ ]% من الربح ناقصاً الاستقطاعات المسموح بها.

3.22 الزكاة

تحسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاص بمساهمي الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الساري المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

يموجب لواحة ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة، لا يسمح بترحيل أي خسائر إلى السنوات المستقبلية أو ردها لسنوات سابقة.

3.23 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية (NLST) وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 19 لسنة 2000.

3.24 تحقق الإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات إلى المدى الذي يحتمل معه تحقيق منافع اقتصادية للمجموعة ويمكن قياس الإيرادات بميثوقيبة بغض النظر عن تاريخ استحقاق سدادها. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للبلوغ المقابل المستلم أو المستحق عن بيع بضائع أو تقديم خدمات ضمن النشاط الإعتيادي للمجموعة . يتم اظهار الإيرادات بالصافي بعد خصم المرتجعات ، والخصومات والتزيلات وكذلك بعد إستبعاد المبيعات المتباينة بين شركات المجموعة مع الاخذ في الاعتبار المدفوعات القائمة على شروط تعاقدية ويشتتى من ذلك آية مدفوعات تخص الضرائب أو الرسوم المفروضة. تقوم المجموعة باجراء تقدير للترتيبات التي يتحقق منها الإيرادات وفقاً لمعايير محددة بهدف الوصول إلى قرار بشأن تحديد ما إذا كانت المجموعة تعمل كمنشأة أساسية عن نفسها او تعمل نيابة عن غيرها من المنشآت كوكيل.

وقد توصلت المجموعة أنها طرف أصليل في جميع معاملاتها عن نفسها في نشاطاتها ذات الصلة بالتأجير والاستثمار بالإضافة أنها تعمل كوكيل " عند غيرها من الأطراف فيما يتعلق بالإيرادات من إدارة وصيانة أملاك الغير "

تحدد المجموعة عملها كأصولها عن نفسها اذا كانت هي الملتزم الأساسي تجاه آية ترتيبات تعاقدية مع الأطراف الأخرى ويقع ضمن عائلتها ووضع الأسعار وتحديد مداها وتحديد ما إذا كانت معرضة لمخاطر المخزون ومخاطر الائتمان. أن معايير الاعتراف التالية يتوجب تتحققها قبل الاعتراف بالإيرادات:

أرباح بيع الاستثمارات  
تناس أرباح بيع الاستثمارات بالفرق بين المتصطل من البيع والقيمة الدفترية للاستثمار في تاريخ البيع ، ويتم إدراجها في تاريخ البيع.

توزيعات الأرباح

يتم تحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في إستلام تلك الدفعات ويثبت حق المجموعة في هذه التوزيعات عندما يتم الإعلان عن هذه التوزيعات واقرارها من المساهمين في الشركات المستثمر فيها.

إيجارات  
يتم تحقق إيرادات الإيجارات ، عند اكتسابها، على أساس نسببي زمني .

إيرادات المراحيض والوكالات  
يتم تحقق إيرادات المراحيض والوكالات ، عند اكتسابها، على أساس نسببي زمني باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي .

إيرادات بيع عقارات  
يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقارات على أساس مبدأ الإستحقاق ، وذلك عندما تتوفر جميع الشروط التالية :

- عند اكمال عملية البيع وتوقيع العقود.
- عندما يكون استثمار المشتري (قيمة البيع) كافياً لبيان التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية المجموعة.
- إلا تنتهي مرتبة الذمم المدينة للمجموعة عن البيع مستقبلاً .
- أن تكون المجموعة قد قامت بنقل المخاطر والعوائد المعتادة وملكية العقار إلى المشتري من خلال عملية بيع وليس للمجموعة أي مشاركة جوهرية مستمرة في العقار أو تملكه .

### 3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

#### 3.24 تحقق الإيراد (تتمة)

إذا كانت الأعمال الازمة لإكمال العقار يمكن قياسها وقيدها على أساس الاستحقاق بصورة سهلة ، أو إذا كانت تلك الأعمال غير جوهرية بالنسبة لقيمة الإجمالية للعقد، وإذا ما تم استيفاء جميع الشروط المذكورة أعلاه فيما عدا الشرط الأخير ، تكون نسبة الانجاز هي الطريقة المتبعة للاعتراف بالإيراد.

##### إيرادات ادارة وصيانة املاك الغير

تعمل المجموعة بموجب عقود مع اطراف اخرى لادارة وصيانه عقاراتها المدرء للدخل مقابل نسبة موية متافق عليها في العقود ذات العلاقة، تتمثل إيرادات المجموعة عن ادارة هذه العقارات في صافي العمولة المحصلة عن ادارة وصيانة املاك الغير، وفي هذا النشاط تعمل المجموعة بصفة وكيل عن الاطراف الاخري المقابلة.

إيرادات أخرى  
يتم تتحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق .

#### 3.25 ترجمة عملة أجنبية

يتم ترجمة المعاملات بال العملات الأجنبية إلى عملة التشغيل المتعلقة بشركات المجموعة حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إثبات أرباح وخسائر ترجمة العملة الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية وفقاً لمعدلات الصرف في نهاية السنة في بيان الدخل المجمع.

يتم ترجمة البنود التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية حسب سعر التحويل السادس بتاريخ المعاملة (لا يتم إعادة تحويلها)، يتم ترجمة البنود التي يتم قياسها بالقيمة العادلة حسب سعر الصرف بتاريخ تحديد القيمة العادلة.

عند تجميع البيانات المالية للمجموعة يتم ترجمة كافة موجودات ومطلوبات ومعاملات شركات المجموعة إلى الدينار الكويتي إذا كانت عملتها بغير الدينار الكويتي (عملة العرض للمجموعة)، إن عملية التشغيل لشركات المجموعة بقيت كما هي دون تغيير خلال فترة البيانات المالية.

عند التجميع تم ترجمة الموجودات والمطلوبات إلى الدينار الكويتي حسب سعر الإقبال بتاريخ البيانات المالية. تم ترجمة الإيرادات والمصروفات إلى عملة العرض للمجموعة بمتوسط سعر الصرف على مدى فترة البيانات المالية.

#### 3.26 تكاليف التمويل

تتمثل تكاليف التمويل بشكل أساسي من التكلفة على المراتب للمجموعة. تتم رسالة تكاليف التمويل المرتبطة بشكل مباشر بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل خلال الفترة الزمنية الضرورية لإكمال وإعداد هذا الأصل للغرض المحدد له أو بيته. يتم احتساب تكاليف التمويل الأخرى كمصاريفات في الفترة التي يتم تكديها فيها وتثبت في بيان الدخل المجمع في الفترة التي يتم تكديها فيها.

#### 3.27 التأجير

##### الشركة كمقر

يتم تتحقق إيرادات الإيجار من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. يتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية الناتجة عن القاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي على القيمة المدرجة للأصول المؤجرة ويتم تسجيلها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

##### الشركة كمستأجر

(ا) يتم تسجيل دفعات التأجير التشغيلي كمصاروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ، إلا عندما يكون هناك أساس نظامي آخر أكثر تمثيلاً للوقت الذي استهلكت فيه المنافع الاقتصادية من الأصل المستأجر. ويتم تسجيل الإيجارات المحتملة بموجب التأجير التشغيلي كمصاروف في الفترة التي تتكبد فيها.

(ب) في حال استلام حواجز إيجار للدخول في عقد تأجير تشغيلي ، يتم تتحقق هذه الحواجز كالالتزام. ويتم تسجيل الفائدة الكلية من الحواجز كنقص في مصروف الإيجار على أساس القسط الثابت ، إلا عندما يكون هناك أساس نظامي آخر أكثر تمثيلاً للوقت الذي استهلكت فيه المنافع الاقتصادية من الأصل المستأجر.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة  
الأحكام المحاسبية

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة استخدمت الإدارة الأحكام والتقديرات عند تحديد المبالغ المعترف بها في البيانات المالية المجمعة.

التزامات عقود التأجير التشغيلية

دخلت المجموعة في عقد تأجير تشغيلية تجارية مع اطراف اخرى وقد حددت المجموعة استنادا الى مراجعة وتقدير الشروط والاحكام الخاصة بهذه الترتيبات، مثل مدة عقود الاجار التي لا شكل جزاً كبيرا من فترة الحياة الاقتصادية النافعة للمنتلكات، وكذلك القيمة العادلة لاصل وما إذا كانت تتحقق بجميع المخاطر والمنافع الهامة بملكية العقارات المؤجرة لاطراف اخرى، وبناء على ذلك، تحاسب المجموعة عن كل هذه العقود كترتيبات ايجار تشغيلية.

وضع المجموعة كطرف اصيل

تقوم المجموعة بانتظام بإجراء مراجعة وتقدير لتحديد ما اذا كان وضعها الحالي كطرف اصيل او وكيل في معاملاتها التجارية قد طرأ عليه اي تغير. تشمل هذه المراجعة والتقدير اي تغير في العلاقة الكلية ما بين المجموعة والاطراف الاصرى التي تتعامل معها المجموعة والتي يمكن ان تعنى ان وضعها الحالي كطرف اصيل او وكيل قد تغير. ومثال ذلك اذا حدثت تغيرات على حقوق المجموعة او الاطراف الاصرى تقوم المجموعة باعادة النظر في وضعها كطرف اصيل او وكيل. ان التقىيم الاولى يأخذ في الاعتبار ظروف السوق التي هي الاصل قادت المجموعة الى اعتبار نفسها طرف رئيسي تعمل اصاله عن نفسها او وكيل في ترتيبات عقود الایرادات، وقد توصلت المجموعة الى نتيجة انهما تعمل اصالة عن نفسها في كافة العقود والترتيبات التي ينتج عنها ايرادات للمجموعة باستثناء نشاطها المتعلقة بإدارة وصيانة املاك الغير.

انخفاض قيمة الذمم المدينة

يتم تقدير الانخفاض في قيمة المدينون في ضوء خبرة المجموعة حول إمكانية التحصيل وزيادة عدد أيام التأخير في التحصيل عن متوسط فترة الائتمان والتغيرات الملحوظة في الاقتصاديات العالمية والمالية التي تؤدي بدورها إلى تخلف العملاء في السداد.

انخفاض قيمة الإستثمارات:

تعامل المجموعة لاستثمارات المتاحة للبيع على أنها قد انخفضت قيمتها عندما يكون هناك انخفاضاً هاماً أو لفترة طويلة في القيمة العادلة باقل من التكلفة. إن تحديد ما هو "هام" أو "فتره طويلة" يتطلب حكمًا هاماً، بالإضافة إلى ذلك تقوم المجموعة بتقدير الترتيبات العادي، وذلك من ضمن عوامل أخرى تؤخذ في الحسبان في سعر السهم المعلن للأسهم المدرجة المسورة وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدلات الخصم للإستثمارات غير المسورة.

تصنيف الإستثمارات:

في تاريخ إقتداء الإستثمارات تقرر الإدارة تصنيف تلك الإستثمارات إما بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو متاحة للبيع أو محتفظ بها لتاريخ الإستحقاق.

إن الإستثمارات المالية بالقيمة العادلة تتضمن إستثمارات بغرض المتاجرة وإستثمارات بالقيمة العادلة في بداية الإعتراف من خلال بيان الدخل المجمع، يتم تصنيف الإستثمارات بغرض المتاجرة إذا كان الغرض من اقتدائها هو تحقيق ربح منها في الأجل القصير.

يعتمد تصنيف الإستثمارات كاستثمارات بالقيمة العادلة في بداية الإعتراف من خلال بيان الدخل على مدى فترة مراقبة الإدارة لأداء تلك الإستثمارات عندما لا يتم تصنيف الإستثمارات على أنها استثمارات بغرض المتاجرة ولكن يتأخ بسهولة الوثوق بالقيمة العادلة لها، يتم تسجيل التغير في القيمة العادلة بحسابات الإدارة.

جزء من بيان الدخل، ويتم تصنيفها بالقيمة العادلة في بداية الإعتراف من خلال بيان الدخل، إن كافة الإستثمارات الأخرى يتم تصنيفها كاستثمارات متاحة للبيع أو محتفظ بها لتاريخ الإستحقاق.

تصنيف الإستثمارات العقارية

تقرر المجموعة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات "المتاجرة" أو "ممتلكات محتفظ بها للتطوير" أو "استثمارات عقارية".

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتاجرة إذا تم شراءها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل. تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات تحت التطوير إذا تم شراءها بنية تطويرها، وتصنف المجموعة الممتلكات كاستثمارات عقارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق ايرادات من ايجار أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016**

**4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة(تمة)**

**التقديرات غير المؤكدة**

إن الإفتراضات المستقبلية والطرق الأساسية للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ البيانات المالية، والتي لها خطأ جوهري يتسبب في تسويات مادية لحسابات الموجودات والإلتزامات بالبيانات المالية المجمعة للسنة القادمة قد تم شرحها فيما يلي:

تقييم استثمارات أدوات حقوق الملكية غير المسورة

إن تقييم الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المسورة يعتمد على إحدى معاملات السوق الحديثة التالية المنفذة على أسس تجارية بحثة:

\*القيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بشكل جوهري.

\*التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بمعدلات حالية مطبقة على بنود ذات آجال وسمات مخاطر مشابهة.

\*نماذج التقييم الأخرى

يتطلب تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للإستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المسورة تقديراً هاماً.

**5. استثمارات عقارية**

<b>2015</b>	<b>2016</b>	
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,409,801	9,714,801	الرصيد في 1 يناير
(2,880,000)	-	المحول إلى عقارات إستثمارية بغرض المتاجرة
-	750,000	المحول من عقارات إستثمارية بغرض المتاجرة (إيضاح 8)
185,000	137,379	التغير في القيمة العادلة
<b>9,714,801</b>	<b>10,602,180</b>	الرصيد في 31 ديسمبر

تم إدراج الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة التي تم تحديدها استناداً إلى مقيمين مستقلين أحدهما بنك محلٍّ فيما يتعلق بـ تقييم العقارات المحلية ، ومتقيمين مستقلين للعقارات خارج دولة الكويت، تم اخذ القيمة الأقل لتحديد القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2016 .

تم التوصل إلى القيمة العادلة للإستثمارات العقارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016 بناءً على التقييم الذي أجري في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة. إن هؤلاء المقيمين مرخصين لدى الجهات الرسمية، ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في الواقع الموجود بها العقارات. وقد تم تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية استناداً إلى أسعار السوق المقارنة التي تعكس اسعار معاملات حديثة لعقارات مماثلة وطريقة صافي التدفقات النقدية المخصومة الناتجة عن حيازة تلك الإستثمارات. لتقدير القيمة العادلة لتلك العقارات، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقار هو أفضل استخدام لها.

إن الإستثمارات العقارية وفقاً لمواقعها الجغرافية كالتالي:

<b>2015</b>	<b>2016</b>	
دينار كويتي	دينار كويتي	
501,748	509,108	أراضي - مملكة البحرين
9,213,053	9,213,072	أراضي - المملكة العربية السعودية
-	880,000	عقارات - دولة الكويت
<b>9,714,801</b>	<b>10,602,180</b>	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

.6 استثمار في شركة زميلة

خلال الربع الأخير من السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 الحالية قامت ادارة المجموعة ببيع كامل حصة الشركة الأم بنسبة 24.5% في شركة أوليف اف ام (ش.م.ب.قابضة) - الشركة الزميلة بمبلغ 473,406 دينار كويتي، ونتج عن ذلك البيع ربح قدره 11,424 دينار كويتي.

.7 استثمارات متاحة للبيع

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,794,563	3,983,156	استثمارات متاحة للبيع محلية مسيرة
8,473,806	9,012,115	ادوات حقوق ملكية محلية غير مسيرة
182,103	341,312	ادوات حقوق ملكية أجنبية مسيرة
2,002,734	2,058,735	استثمار في ادوات حقوق ملكية أجنبية غير مسيرة
<b>14,453,206</b>	<b>15,395,318</b>	

فيما يتعلّق بالاستثمارات المتاحة للبيع في أدوات حقوق ملكية غير مسيرة البالغة 11,070,850 دينار كويتي (مبلغ 10,476,540 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2015)، قامت المجموعة بتحديد القيمة العادلة لها بالاستناد الى البيانات المالية المدققة لهذه الشركات، وذلك بحسب حصة الشركة من صافي قيمة الأصول بالاعتماد على مدخلات السوق.

إن بعض الاستثمارات المتاحة للبيع المحلية المسيرة في أدوات حقوق ملكية لدى طرف ذو صلة ومدارنة من قبل طرف ذو صلة آخر، بلغت قيمتها المرحلة 2,173,500 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016 (1,651,860) دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2015 (ايضاح 22).

.8 استثمارات عقارية بغرض المتأجرة

إن العقارات الاستثمارية بغرض المتأجرة بمبلغ 2,130,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016 (مبلغ 2,880,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2015)، هي عقارات استثمارية محلية معاد تصنيفها خلال العام السابق من الاستثمارات العقارية بقرار من ادارة المجموعة بغرض بيعها لاهداف توفير السيولة اللازمة لمواجهة احتمالات تسديد وتسوية المديونية المستحقة على المجموعة المتمثلة في المراكبات الدائنة قصيرة الاجل.

قام مجلس إدارة الشركة الأم خلال السنة باعادة تبويب عقارات استثمارية بغرض المتأجرة بمبلغ 750,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016 ضمن استثمارات عقارية (ايضاح 5).

بلغت القيمة العادلة لعقارات استثمارية بغرض المتأجرة 2,400,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016.

.9 مديونون وأرصدة مدينة أخرى

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
634,311	1,299,202	ذمم مدينة تجارية
285,618	105,251	مديونون آخرون
(567,123)	(567,123)	مخصص ديون مشترك في تحصيلها
352,806	837,330	مصاريف مدفوعة مقدماً
11,547	22,501	مستحق من موظفين
14,733	15,668	تأمينات مستردة
13,050	14,050	
<b>392,136</b>	<b>889,549</b>	

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

10. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,305,680	1,723,765	محافظ مالية محلية مسورة
405,247	399,696	استثمارات خارجية مسورة
<u>1,710,927</u>	<u>2,123,461</u>	

إن بعض الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل مستثمرة في أدوات حقوق ملكية مع طرف ذو صلة، ومدار من قبل طرف ذو صلة آخر، وقد بلغت قيمتها المرحلية 1,575,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016 (1,197,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2015) (إيضاح 22).

11. النقد والنقد المعادل

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,051,646	1,681,522	نقد في الصندوق ولدى مؤسسات مالية
500,000	500,000	وديعه استثماري
4,620	84,186	نقد لدى محافظ استثمارية
<u>2,078,830</u>	<u>1,148,548</u>	حساب توفير استثماري
<u>3,635,096</u>	<u>3,414,256</u>	

الوديعة الاستثمارية تستحق خلال ثلاثة أشهر من إيداعها وتتجدد تلقائياً.  
حسابات التوفير والوديعة الاستثمارية لدى أحد البنوك الإسلامية المحلية بالدينار الكويتي ويعترف بالعائد من هذه الأصول عند الإعلان عن العائد من قبل البنك الإسلامي المحلي.

12. موجودات محتفظ بها بغرض البيع

يتمثل بذ موجودات محتفظ بها بغرض البيع في صافي موجودات الشركة الزميلة (الشركة الكويتية الأفريقية القابضة) وهي شركة موسسية في الجمهورية التونسية. قررت الشركة الأم تصفية الشركة الزميلة نظراً للأوضاع السياسة القائمة حالياً في الجمهورية التونسية، اجرت إدارة الشركة الأم تقييماً للقيمة الاستردادية لهذا البند في نهاية السنة المالية. إن قيمة الاستثمار في موجودات محتفظ بها بغرض البيع قد انخفضت بمبلغ 268,910 دينار كويتي، وقد تم ثبات هذا الانخفاض في القيمة كخسارة في بيان الدخل المجمع.

13. رأس المال

إن رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 19,103,898 دينار كويتي (19,103,898 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2015) موزع على عدد 191,038,980 سهم بقيمة اسمية قدرها 100 فلس للسهم (موزع على عدد 191,038,980 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد كما في 31 ديسمبر 2015)، وجميع الأسهم نقية.

14. علاوة الأصدار

أن علاوة الأصدار تمثل زيادة النقد المحصل عن القيمة الاسمية لأسهم رأس المال المصدر، وهي غير قابلة للتوزيع إلا في حدود ما نص عليه القانون.

15. احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وتعديلاته والنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة إلى الاحتياطي الإجباري إلى أن يبلغ رصيد الاحتياطي 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الاحتياطي الإجباري محدد في توزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بتامين هذا الحد، لم يتم التحويل إلى الاحتياطي الإجباري وذلك بسبب وجود خسائر متراكمة.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

#### 16. احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يقتطع نسبة مئوية تخصص لحساب الاحتياطي الاختياري، يقترحها مجلس الإدارة وتتوافق عليها الجمعية العامة للمساهمين. يتم إيقاف الاستقطاع بقرار من الجمعية العامة العادية للمساهمين بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة، لم يتم التحويل إلى الاحتياطي الاختياري وذلك بسبب وجود خسائر متراكمة.

#### 17. أسهم خزينة

	2015	2016	
2,910,761	2,910,761		عدد الأسهم - (سهم)
1.52	1.52		النسبة من الأسهم المصدرة (%)
69,858	68,403		القيمة السوقية (دينار كويتي)
1,452,034	1,452,034		التكلفة (دينار كويتي)

#### 18. دائنون شراء أراضي

ينمثل هذا البد في قيمة المستحق عن شراء أراضي بمنطقة جبل علي بالأمارات العربية المتحدة.

#### 19. مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحسب المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لقانون العمل الكويتي. ان الحركة على هذا كالتالي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
545,528	639,569	الرصيد في 1 يناير
94,972	89,695	المحمل على بيان الدخل المجمع
(931)	(35,434)	المدفوع
<u>639,569</u>	<u>693,830</u>	الرصيد في 31 ديسمبر

#### 20. دالنون وأرصدة دائنة أخرى

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,211,776	1,098,395	ذمم دائنة تجارية
207,305	224,422	مصاريف وإجازات مستحقة
99,988	108,714	تأمينات للغير
62,694	87,267	أرصدة دائنة أخرى
<u>1,581,763</u>	<u>1,518,798</u>	

تتمثل ذمم دائنة تجارية في ذمم ملوك العقارات الناتجة عن تحصيل المجموعة لمبالغ الإيجارات من العقارات التي تديرها نيابة عن الغير وتقوم المجموعة بدفعها للملوك لاحقاً.

تمثل التأمينات للغير المبالغ المحصلة من المستأجرين وتترد عند انتهاء الغرض منها.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

.21 مرابحات دائنة

2015	2016
دينار كويتي	دينار كويتي
5,711,992	5,711,992
12,780,000	12,780,000
<u>18,491,992</u>	<u>18,491,992</u>

مرباحات دائنة تم الحكم فيها من قبل المحكمة  
مرباحات دائنة لم يصدر بها حكم

إن المرباحات الدائنة ممنوعة من قبل مؤسسات مالية محلية.

قام أحد البنوك المحلية المانحة للتمويل للمجموعة برفع قضية على الشركة الأم بـمبلغ 18,491,992 دينار كويتي  
للمطالبة بـرد التمويل.

خلال عام 2015 صدر حكم درجة أولى لصالح البنك بالزم المجموعة بسداد مبلغ 5,711,992 دينار كويتي، وقد تم استئناف ذلك الحكم وتم فيه تأييد حكم الدرجة الأولى. خلال العام الحالي، تم تمييز حكم الاستئناف من قبل المجموعة وما زالت منظورة أمام محكمة التمييز.

.22 المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة ، وكبار المساهمين الرئيسيين، وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإداره العليا وأفراد عائلاتهم والشركات التي تسيطر عليها تلك الأطراف والشركات التي يكون لتلك الأطراف تأثير جوهري عليها.

إن سياسات التسعير وشروط تلك المعاملات تم اعتمادها بواسطة إدارة المجموعة، إن المعاملات مع الأطراف ذات الصلة على النحو التالي:

2015	2016	بيان المركز المالي المجمع: استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل (ايضاح 10) استثمارات متاحة للبيع (ايضاح 7)
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,197,000	1,575,000	
1,651,860	2,173,500	
247,067	234,600	بيان الدخل المجمع: مزايا ورواتب الاداره العليا أتعاب ادارة محافظ ايرادات عقود ادارة وصيانة
2,206	1,926	
84,638	96,425	

.23 صافي ايرادات التأجير

2015	2016	ايرادات تأجير عقارات تكليف التشغيل
دينار كويتي	دينار كويتي	
279,041	287,399	
(27,632)	(23,639)	
<u>251,409</u>	<u>263,760</u>	

.24 صافي ارباح إدارة وصيانة أملك الغير

2015	2016	ايرادات من ادارة وصيانة املك الغير تكليف التشغيل
دينار كويتي	دينار كويتي	
429,994	450,200	
(333,259)	(353,522)	
<u>96,735</u>	<u>96,678</u>	

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

.25 مصاريف عمومية وإدارية

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
247,067	234,600	مزايا ورواتب الادارة العليا
488,211	480,347	تكاليف موظفين
245,098	236,300	أخرى
<u>980,376</u>	<u>951,247</u>	

.26 ربحية السهم الأساسية

يتم إحتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة صافي ربح السنة العائد إلى مالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية الذي يتم تحديده على أساس عدد الأسهم القائمة لرأس المال المصدر خلال السنة أخذًا في الاعتبار أسهم الخزينة وفيما يلي بيان إحتساب ربحية السهم:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
171,676	77,138	صافي ربح السنة العائد إلى مالكي الشركة الأم (دينار كويتي)
<u>188,128,219</u>	<u>188,128,219</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
0.91	0.41	ربحية السهم الأساسية (فلس)

.27 القطاعات التشغيلية

يتم تحديد قطاعات التشغيل على أساس التقارير الداخلية عن مكونات المجموعة التي يتم مراجعتها بشكل منتظم من قبل المسئول الأول المتخذ للقرارات من أجل تقييم أدائها. قامت إدارة المجموعة بتصنيف منتجات وخدمات المجموعة إلى القطاعات التشغيلية التالية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 8 : "قطاعات التشغيل":

- إدارة العقارات.
- إدارة الإشراف.
- الاستثمارات العقارية.
- الاستثمارات المالية.
- أخرى.

يتم تسعير المعاملات الداخلية التي تتم ما بين قطاعات التشغيل بالتكلفة ويتم إظهار ايرادات القطاعات التشغيلية فقط من العملاء الخارجين حيث يتم استبعاد التعاملات الداخلية ما بين هذه القطاعات. يمثل ربح قطاعات التشغيل في الربح المحقق من كل قطاع بدون توزيع المصاريف العمومية والإدارية والمصاريف والأعباء الأخرى وذلك وفقاً لما يتم إعداد التقارير الداخلية بخصوصية إلى رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لإتخاذ القرارات.

.27 القطاعات التشغيلية (تتمة)

أرباح القطاعات التشغيلية		إيرادات القطاعات التشغيلية		مصاريف عمومية وإدارية
2015	2016	2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	صافي ربح السنة
348,144	360,438	709,035	737,099	إدارة العقارات
779	(1,682)	1,971	-	إدارة الأشراف
185,000	137,379	185,000	137,379	الاستثمارات العقارية
604,039	482,032	643,039	499,089	الاستثمارات المالية
1,137,962	978,167	1,539,045	1,373,567	
20,718	15,667	20,718	14,667	أخرى
1,158,680	993,834	1,559,763	1,388,234	
(980,376)	(951,247)			
178,304	42,587			

ولأغراض مراقبة أداء القطاعات وتوزيع الموارد بين هذه القطاعات فإن تحليل الموجودات والمطلوبات لقطاعات التشغيل كما يلي:

كم في 31 ديسمبر		الموجودات	
2015	2016	إدارة العقارات	إدارة الأشراف
دينار كويتي	دينار كويتي	الاستثمارات العقارية	الاستثمارات المالية
112,006	134,997		
148,294	146,216		
13,349,801	14,071,166		
20,093,715	20,392,692		
33,703,816	34,745,071		

  

كم في 31 ديسمبر		المطلوبات	
2015	2016	إدارة العقارات	إدارة الأشراف
دينار كويتي	دينار كويتي	الاستثمارات العقارية	الاستثمارات المالية
118,502	119,413		
723	747		
8,600,865	9,144,370		
14,322,658	13,769,514		
23,042,748	23,034,044		

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

#### 27. القطاعات التشغيلية (تنمية)

القطاعات الجغرافية:

الارباح		الموجودات		
2015	2016	2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
171,906	31,160	20,330,146	21,336,885	دولة الكويت
6,398	11,427	13,373,670	13,408,186	خارج دولة الكويت
178,304	42,587	33,703,816	34,745,071	

#### 28. الأدوات المالية

##### (أ) إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر من خلال تحقيق أفضل وضع لرصيد المديونية وحقوق الملكية وذلك حتى تتمكن الشركة من تحقيق عوائد للمساهمين، وكذلك تقديم عوائد مناسبة للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتناسب مع مستوى المخاطر.

تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناصياً مع المخاطر. تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. وبعرض الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم رأس مال جديدة أو ديون و/أو بيع موجودات بهدف تخفيض الدين. وبالتساق مع الصناعة التي تعمل بها المجموعة تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس معدل المديونية والتي تتحسب بقيمة صافي الأقتراض إلى إجمالي رأس المال المستثمر، ويتم احتساب صافي الأقتراض بإجمالي الأقتراض الذي يتمثل في مرابحات دائنة نقصاً النقد والنقد المعادل. يتحسب إجمالي رأس المال المستثمر بإجمالي حقوق الملكية وصافي الأقتراض.

معدل المديونية

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
18,491,992	18,491,992	مرابحات دائنة
(3,635,096)	(3,414,256)	النقد والنقد المعادل
14,856,896	15,077,736	صافي الأقتراض
8,780,461	9,786,055	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة الأم
23,637,357	24,863,791	رأس المال المستثمر
%62.85	60.64%	معدل المديونية

##### (أ) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر أن يفشل أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تتم مراقبة سياسة ومخاطر الائتمان للمجموعة على أساس مستمرة. تهدف المجموعة إلى تجنب التركيز الائتماني للمخاطر في أفراد أو مجموعة من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتناهى ذلك من خلال تنويع نشاطات الإقراض والحصول على الضمانات حيثما كان ذلك ملائماً. إن أقصى تعرُّض لمخاطر الائتمان لا يختلف مادياً عن القيم الدفترية لها في بيان المركز المالي المجمع.

28. الأدوات المالية (تنمية)

(ب) مخاطر سعر حقوق الملكية

إن مخاطر سعر حقوق الملكية هي مخاطر تذبذب الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار حقوق الملكية. إن الأدوات المالية التي يحتمل أن يتعرض المجموعه لمخاطر حقوق الملكية تتألف بشكل رئيسي من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل واستثمارات متاحة للبيع. تدير المجموعة هذه المخاطر من خلال توزيع استثماراتها على أساس توزيعات الأصل المحددة مسبقاً على فئات متعددة والتقييم المستمر لظروف السوق والاتجاهات وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي حساسية التغيرات في القيمة العادلة للتغيرات المحتملة في أسعار حقوق الملكية بشكل معقول مع ثبات كل المتغيرات الأخرى. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في أسعار حقوق الملكية مساوي ومقابل لتأثير الزيادة الموضحة أدناه.

2015		2016		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
التأثير على بيان الدخل	التغيير في سعر حقوق الملكية	التأثير على بيان الدخل	التغيير في سعر حقوق الملكية	
التأثير على بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجموع المجموع دinar كويتي	%	التأثير على بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجموع المجموع دinar كويتي	%	
- 85,546	+5	- 106,173	+5	
722,660	-	769,766	-	استثمارات متاحة للبيع

ج) إدارة مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تجري المجموعة معاملات معينة بالعملات الأجنبية، وبالتالي تتعرض لمخاطر تذبذب أسعار الصرف. تقوم الإدارة بمراقبة المراكز يومياً لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضحة.

إن التأثير على الربح (بسبب التغيرات في القيمة العادلة لصافي الموجودات) نتيجة للتغير في سعر الصرف، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، موضح أدناه:

2015		2016		ريال سعودي درهم الإمارات العربية المتحدة دينار بحريني ريال عماني
دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	
10,368,902	10,381,631			
722,749	737,033			
501,729	509,108			
17	17			

وبافتراض تغير سعر تحويل العملات الأجنبية الواردة أعلاه بنسبة 5% فإن الدخل سيزيد أو ينخفض بمبلغ 581,389 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 (مبلغ 579,670 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015).

28. الأدوات المالية (تنمية)

(د) مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي يمكن أن تتعرض لها الشركة للحصول على الأموال لتلبية الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. ولإدارة هذه المخاطر تستثمر الشركة بشكل دوري في ودائع بنكية أو أدوات أخرى التي يمكن تحقيقها مباشرة، وتقوم الإدارة بمراقبة تواريخ الاستحقاق للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة على أساس التزامات السداد غير المخصومة.

الإجمالي	31 ديسمبر 2016					
	أكثر من 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	من 1 إلى 3 أشهر	خلال شهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
18,491,992	-	-	18,491,992	-	-	مرابحات دائنة
1,518,798	-	-	1,518,798	-	-	دائنون وأرصدة دائنة
2,329,424	-	2,329,424	-	-	-	أخرى
693,830	693,830	-	-	-	-	دائنون شراء أراضي
<u>23,034,044</u>	<u>693,830</u>	<u>2,329,424</u>	<u>20,010,790</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>مخصص مكافأة نهاية</u>
						<u>الخدمة للموظفين</u>
						<u>مجموع المطلوبات</u>
الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	من 1 إلى 3 أشهر	خلال شهر	31 ديسمبر 2015
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
18,491,992	-	-	18,491,992	-	-	مرابحات دائنة
1,581,763	-	-	1,581,763	-	-	دائنون وأرصدة دائنة
2,329,424	-	2,329,424	-	-	-	أخرى
639,569	639,569	-	-	-	-	دائنون شراء أراضي
<u>23,042,748</u>	<u>639,569</u>	<u>2,329,424</u>	<u>20,073,755</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>مخصص مكافأة نهاية</u>
						<u>الخدمة للموظفين</u>
						<u>مجموع المطلوبات</u>

٥. القيمة العادلة للأدوات المالية

أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لأغراض قياس القيمة العادلة

فيما يلي القيمة العادلة المحددة للموجودات المالية:

- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية (الأوراق المالية المسورة) ذات البنود والشروط القياسية والمتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية (صناديق غير مسورة وسندات) استناداً إلى أسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية الأخرى (الأوراق المالية غير المسورة) وفقاً لنماذج التسعير المعترف عليها.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

## 28. الأدوات المالية (تنمية)

### و) القيمة العادلة للأدوات المالية (تنمية)

#### قياسات القيمة العادلة المثبتة في بيان المركز المالي المجمع المجمع

يقدم الجدول التالي تحليلًا للأدوات المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولى بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدّة من الأسعار المعطنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لمواردات مالية مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدّة من مدخلات بخلاف الأسعار المعطنة الواردة في المستوى 1 المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للموجودات إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدّة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدّة من أساليب تقدير تتضمن مدخلات للموجودات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدرومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدرومة بمصادر يمكن تحديدها).

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الافتتاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة والتي يتألف من ثلاثة مستويات ،المستوى 1- وفقاً للأسعار المعطنة، المستوى 2- أساليب تقدير يستخدم فيها أسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها . المستوى 3- أساليب تقدير تستخدم نماذج التسعير المتعارف عليها.

لعرض الإيضاحات حول القيمة العادلة حدّدت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات اخذًا في الاعتبار طبيعة وسمات والمخاطر المرتبطة بالاصل او الالتزام ومستوى الجدول الهرمي المشار اليه أعلاه.

	الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	31 ديسمبر 2016
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل					
حقوق ملكية غير مسورة	2,123,461	-	-	2,123,461	
استثمارات متاحة للبيع					
حقوق ملكية مسورة	4,324,468	-	-	4,324,468	
حقوق ملكية غير مسورة	11,070,850	-	11,070,850	-	
الإجمالي	17,518,779	-	11,070,850	6,447,929	
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل					
حقوق ملكية غير مسورة	1,710,927	-	-	1,710,927	
استثمارات متاحة للبيع					
حقوق ملكية مسورة	3,976,666	-	-	3,976,666	
حقوق ملكية غير مسورة	10,476,540	-	10,476,540	-	
الإجمالي	16,164,133	-	10,476,540	5,687,593	

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

29. الجمعية العامة للمساهمين

بتاريخ 30 مايو 2016 اعتمدت الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015  
وأقرت عدم توزيع أرباح عن تلك السنة المالية.

30. الارتباطات والإلتزامات الطارئة

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	ارتباطات رأسمالية
<u>1,198,590</u>	<u>1,198,590</u>	كفالات بنكية