

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





حضرة صاحب السمو الشيخ  
صباح الأحمد الجابر الصباح  
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ  
نواف الأحمد الجابر الصباح  
ولي عهد دولة الكويت



## المحتويات...

- 6 • تقرير مجلس الإدارة
- 8 • تقرير هيئة الفتوى و الرقابة الشرعية
- 10 • تقرير مراقبي الحسابات
- 12 • بيان الدخل المجمّع
- 15 • بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمّع
- 16 • بيان التدفقات النقدية
- 17 • إيضاحات حول البيانات المالية المجمّعة

## تقرير مجلس الإدارة لأعمال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014

### الإخوة المساهمون..

الفائتة بدءاً من عام 2000 وانتهاء بعام 2014. وبلغت سيولة النصف الثاني من عام 2014 نحو 2145.2 مليون دينار كويتي، وكانت أدنى من سيولة النصف الأول من عام 2014 والبالغة نحو 2847.2 مليون دينار كويتي.

فقد بدأ السوق العقاري بالإرتفاع بعد عام 2000 لثلاثة أعوام متتالية واستمر حتى سجل مستوى سيولة قياسياً جديداً بنحو 4447 مليون دينار كويتي في عام 2007، وهو أعلى مستوى حققه خلال الـ 12 سنة الماضية، ولكنه سرعان ما تراجع مرة أخرى في عام 2008 واستمر هذا التراجع في عام 2009 والذي حقق فيه ثاني أدنى مستوى سيولة منذ عام 2000، ثم عاد وتعافى من جديد في عام 2010، وامتد هذا التعافي إلى عام 2014 ليحقق أعلى مستوى له خلال 15 سنة الماضية كما أسلفنا.

وحققت سيولة نشاط السكن الخاص، ارتفاعاً مطلقاً في عام 2014، فارتفع نصيب السكن الخاص من سيولة السوق وكالات وعمقوداً إلى نحو 2272 مليون دينار كويتي بينما انخفضت مساهمته النسبية إلى نحو 45.5 % من سيولة السوق، حيث كان نصيبه نحو 49.4 % من سيولة السوق في عام 2013 وبلغت نسبة ارتفاع سيولة نشاط السكن الخاص نحو 16.9 % مقارنة بعام 2013، وارتفعت تداولات نشاط السكن الاستثماري إلى نحو 2106 مليون دينار كويتي مع ارتفاع في نسبة مساهمته في سيولة السوق إلى نحو 42.2 % في عام 2014، فيما كان نصيبه نحو 38.7 % من سيولة السوق في عام 2013، وبلغت نسبة ارتفاع سيولة نشاط السكن الاستثماري نحو 38.4 % مقارنة بعام 2013.

واستحوذ نشاط السكن الخاص والاستثماري على ما نسبته 87.7 % من سيولة سوق العقار في عام 2014 تاركين نحو 12.3 % من السيولة للقطاع التجاري وقطاع المخازن مقارنة بنحو 11.9 % في عام 2013، وارتفع معدل قيمة الصفقة الواحدة في نهاية عام 2014 للسكن الخاص لتصل إلى نحو 360.8 ألف دينار كويتي من مستوى 290.7 ألف دينار كويتي في عام 2013، بينما ارتفع معدل الصفقة الواحدة للسكن الاستثماري بشكل كبير إلى نحو 1.189 مليون دينار كويتي من نحو 838,6 ألف دينار كويتي، كما ارتفع معدل الصفقة الواحدة في التجاري إلى نحو 5,389 مليون دينار كويتي بعد أن كان 2.768 مليون دينار كويتي في عام 2013 وارتفع المعدل العام للصفقة في تداولات القطاع العقاري كلها في عام 2014 بنسبة 34.3 %.

والجدير بالذكر إن ارتفاع أسعار العقارات وبالأخص القطاعين السكني والاستثماري أدى لتشدد البنوك عند منح القروض خوفاً من انخفاض متوقع للأسعار، بالمقابل فقد لوحظ توافر الفرص العقارية الخارجية في العديد من الدول مثل تركيا ودبي والسعودية وعمان وغيرها من البلدان والذي أثر على اتجاه الأموال من الداخل إلى الخارج ولكن دون أثر على الأسعار.

وبمعنى آخر، فقد كان هناك انخفاض واضح في كميات التداول لا في قيمة الأسعار حتى نهاية العام 2014، وهذا واضح في تفصيل بيانات تداول العقارات، إلا أن هذه المعطيات وغيرها تساعد على تكوين رأي بات شبه متفق عليه في السوق العقاري وهو أن هناك ركوداً في الأسعار يعطي إيجاباً بالتوقعات

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد،،

يسعدني ويشرفني باسمي ونيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة، أن أقدم إليكم بالتقرير السنوي لشركة التجارة والاستثمار العقاري للسنة المالية المنتهية في 2014/12/31 والذي يتضمن صورة واضحة عن أداء الشركة ومركزها المالي خلال العام المنصرم.

### السادة مساهمينا الكرام:

عام مضى، تنوعت وتعددت خلاله الأحداث والتداعيات الإقليمية والدولية التي أقت بظلالها على المشهد المحلي، وانتهى بأزمة في سوق النفط أثارت الكثير من التساؤلات حول الخطط المستقبلية لمواجهة مثل هذه الأزمات حيث كسر سعر البرميل حاجز 60 دولاراً أمريكياً.

وبينت التقارير الاقتصادية أن معدل سعر برميل النفط الكويتي لشهر ديسمبر بلغ معظمه نحو 58.5 دولاراً للبرميل، بانخفاض بلغ نحو 15.3- دولاراً للبرميل عن معدل شهر نوفمبر البالغ نحو 73.8 دولاراً للبرميل.

وعليه، فقد بلغ معدل سعر برميل النفط الكويتي للشهور التسعة الأولى من السنة المالية الحالية نحو 92.3 دولاراً للبرميل، وهو أدنى بنحو 11.3- دولاراً للبرميل، أي بما نسبته نحو 10.9 % عن معدل سعر برميل النفط الكويتي للشهور التسعة الأولى من السنة المالية الماضية 2014/2013 والبالغ نحو 103.6 دولاراً للبرميل.

### سوق الكويت للأوراق المالية

شهد سوق الكويت للأوراق المالية أداءً إيجابياً مطلع العام، ثم ما لبث أن تعرض إلى سلسلة من الإنخفاضات الحادة جاء معظمها نتيجة الأحداث الإقليمية المتصاعدة وصولاً إلى الربع الأخير من العام 2014 والذي شهد تصاعد أزمة النفط واستمرار تراجع سعر البرميل كما أسلفنا، وهو ما انعكس سلباً بطبيعة الحال على جميع أسواق الأسهم الخليجية ومن ضمنها سوق الكويت للأوراق المالية والذي تأكلت جميع مكاسبه التي حققتها خلال الأشهر الأولى من السنة نتيجة تأثره بهذه الأزمة، فمع نهاية تداولات شهر ديسمبر وصل إجمالي ما فقدته مؤشر السوق العمري أكثر من 1300 نقطة، أي مانسبته 16.88 % من أعلى مستوى بلغه في فبراير الماضي وهو 7.863.0 نقطة، وذلك بعد أن أنهى العام عند 6,535.72 نقطة، فيما بلغت خسائر المؤشر الوزني 12.42 % بما يقارب الـ 62 نقطة بالمقارنة مع أعلى مستوى له خلال السنة والذي بلغه في شهر إبريل الماضي، حيث هبط من 501.10 نقطة لينتهي السنة عند 438.88 نقطة، وقد تسبب هذا الإنخفاض بفقدان السوق لـ 1.73 مليار د.ك تقريباً على مدى العام بأكمله، حيث تراجعت قيمة التداولات بنسبة 5.82 % منذ بداية العام بعد أن وصلت إلى 27.98 مليار د.ك بنهاية 2014.

### السوق العقاري

كانت حصيلة العام 2014 إيجابية على السوق العقاري باعتباره الملاذ الآمن للاستثمار، إذ ارتفعت سيولة السوق إلى نحو 4992.4 مليون دينار كويتي أي ما نسبته 26.8 % مقارنة بسيولة عام 2013 البالغة نحو 3935.8 مليون دينار كويتي. وجاءت سيولة عام 2014 في صدارة الترتيب خلال الـ 15 سنة

## تقرير مجلس الإدارة لأعمال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014

العقارية المستقبلية كما يلي:

والذي يعد من أهم مصادر الإيرادات الثابتة للشركة، كما تم نقل مكاتب الشركة للبرج ليكون مقراً لها.

أما باقي عقارات الشركة الموجودة في مناطق عدة داخل الكويت فما زالت تتمتع بنسب إشغال عالية وهي عقارات مدرة وواعدة ويجري العمل على تطويرها بشكل مستمر لزيادة نسب عوائدها.

وبالنسبة لاستثمارات الشركة العقارية في الخارج، فإنها مستقرة وتسير وفق ما يرسم لها من تقديرات مستقبلية، كما يجري العمل حالياً على دراسة تطوير بعضها أو بيعه وزيادة إنتاجية البعض الآخر.

كما استطاعت الشركة خلال عام 2014 إنهاء جميع القضايا العالقة ونتيجة لذلك تم استرجاع مخصص الغرض منه بقيمة 2,200,461 مليون دينار كويتي مما يعزز الوضع المالي وحقوق الملكية للشركة.

هذا وقد بلغ صافي الربح عام 2014 مبلغ 1,820,801 مليون دينار كويتي مقارنة مع عام 2013 الذي بلغ صافي الربح فيه آنذاك 1,617,813 دينار كويتي، كما حقق العائد على رأس المال أرباحاً قدرها 4.75 فلس للسهم في عام 2014 مقارنة بربحية قدرها 4.22 فلس للسهم عام 2013 .

كما بلغ إجمالي الإيرادات والمصروفات لعام 2014 مبلغ 4,341,427 دينار كويتي ومبلغ 2,520,626 دينار كويتي على التوالي.

### وختاماً..

نود أن نتوجه بالشكر الجزيل إلى الجهازين الإداري والتنفيذي للشركة وجميع المسؤولين والعاملين فيها على جهودهم المخلصة، والشكر موصول إلى الإخوة الأفاضل أعضاء هيئة الرقابة الشرعية والسادة مدققي الحسابات.

كما نجدد الامتنان والشكر إلى جميع الإخوة المساهمين الذين منحونا ثقتهم ودعمهم خلال الفترة السابقة سائلين الله أن يوفقنا لما فيه مصلحة الشركة. والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

**الشيخة/ ياسمين مبارك الجابر الصباح**

رئيس مجلس الإدارة

1. انخفاض الأسعار في القطاع السكني وخصوصاً في بعض المناطق السكنية التي ارتفعت كمية العروض فيها نتيجة عرض كمي كبير من الأراضي بغرض التسييل.
2. ارتفاع متوقع لطلب العقارات التجارية (المجمعات الصغيرة والمتوسطة) ذات الأسعار المتوسطة بعد اقتراب أسعارها من أسعار العمارات الاستثمارية الجديدة الأمر الذي من المتوقع أن يؤدي إلى انخفاض أسعار العقار الاستثماري.
3. انخفاض قادم نسبي ملحوظ بأسعار الأراضي والعمارات القديمة بالمواقع العادية.
4. توجه نوعي متوقع للقوائم الحرفية والتجارية نتيجة الإيرادات المتوقعة الثابتة وذلك نظراً للطلب المتزايد من السوق على وحدات التجزئة من ناحية وارتفاع قيم الخلوات في المجمعات التجارية من ناحية أخرى.

### الحوكمة

انطلاقاً من التزام شركة التجارة والاستثمار العقاري بتطبيق مبادئ الحوكمة والحرص على توفير أعلى مستويات الشفافية لمساهميها قام مجلس الإدارة خلال عام 2014 بإعداد وإصدار دليل للحوكمة للاسترشاد به من قبل جميع الأطراف المعنية سواء مجلس الإدارة، الإدارة التنفيذية وموظفي الشركة فيما يتعلق باتباع مبادئ الحوكمة السليمة، كما قام مجلس الإدارة بتشكيل اللجان الرئيسية المنبثقة عن مجلس الإدارة والتي تتكون من أعضاء تنفيذيين وأعضاء غير تنفيذيين ويتوقع أن تستكمل الشركة تطبيق جميع قواعد الحوكمة خلال عام 2015.

### الإخوة الأفاضل،

لقد أثبتت سياسة الشركة خلال الأعوام الخمسة الماضية والتي اعتمدت أسلوباً مميزاً للحفاظ على قدرة الشركة على توفير سيولة نقدية مكنتها من إنهاء مشاريعها لتحويلها إلى أصول مدرة وواعدة جدواها، حيث لجأت إلى تدوير بعض العقارات وتسييل بعضها الآخر إضافة إلى زيادة سيولة الشركة من خلال البحث عن مصادر جديدة للتمويل والانطلاق إلى آفاق إقليمية خليجية لزيادة الاستثمار في هذه الدول حيث تتوافر فرص استثمارية جيدة، وحيث يمكن تحقيق عوائد مالية أعلى مما هي عليه محلياً، كما تابعت الشركة تكريس جهودها للتركيز على النشاط العقاري حيث بلغت قيمة الأصول العقارية من إجمالي الأصول ما نسبته 85% مقسمة على شكل أصول قائمة مدرة بنسبة 92%، والمتبقي أصول يتوقع أن تبدأ بتحصيل إيراداتها وانعكاس ذلك على البيانات المالية في الأعوام القليلة المقبلة، كما قامت الشركة بالخروج من جميع استثماراتها المالية والتخارج من مشروع ديفون بقيمة 1.8 مليون دينار كويتي .

وإننا نفخر اليوم أن نقول بأن شركتنا قد أعادت وضع خطواتها على سلم النجاح وتخلصت من أكبر أعبائها، وحولت دفتها نحو عهد جديد يحقق طموحات القائمين عليها ويرضي طموح مساهميها.

فعلى الصعيد المحلي أنهت الشركة تأجير البرج 25 فبراير في منطقة شرق



**تقرير هيئة الرقابة الشرعية  
للفترة من 2014/01/01 إلى 2014/12/31**

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وعلى آله وصحبه أجمعين.

إلى مساهمي: شركة التجارة والاستثمار العقاري .

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

وفقاً للعقد الموقع بيننا فإننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة نقدم التقرير التالي:

إننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة قد راقبنا ودققنا العقود المتعلقة بالمعاملات والأنشطة التي طرحتها الشركة خلال الفترة من 2014/01/01 إلى 2014/12/31 ولقد قمنا بالمراقبة والمراجعة الواجبة لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وكذلك بالفتاوى والقرارات والمبادئ والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من قبلنا، أما مسؤوليتنا فتتخصص في إبداء رأي مستقل في مدى التزام الشركة بذلك بناء على تدقيقنا:

لقد قمنا بالمراقبة بالكيفية المناسبة والمراجعة التي اشتملت على فحص العقود والإجراءات المتبعة في الشركة على أساس اختبار كل نوع من أنواع العمليات، كما حصلنا على جميع المعلومات والتفسيرات الضرورية لإصدار الرأي في مدى تماشي أعمال الشركة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

في رأينا أن العقود والوثائق والعمليات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2014/01/01 إلى 2014/12/31 ، والتي اطلعنا عليها، قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وتحيطكم عظمياً بأن الشركة لا تقوم بإخراج الزكاة نيابة عن المساهمين.

هذا ونسأل الله العليّ القدير أن يوفق القائمين على الشركة لخدمة ديننا الحنيف ووطننا العزيز وأن يُحقق للجميع الرشاد والسداد، والله ولي التوفيق.

**هيئة الرقابة الشرعية**

د/علي إبراهيم الراشد  
عضو هيئة الرقابة الشرعية

د/عيسى زكي عيسى  
عضو هيئة الرقابة الشرعية

د/عبدالعزیز القصار  
رئيس هيئة الرقابة الشرعية



تقرير مراقبي الحسابات المستقلين  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع.

# تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك. (عامة)

**Rödl**  
Middle East  
برقان-محاسبون عالميون  
على الحساوي وشركاه

ص.ب: 22351 الصفاة 13084 الكويت  
الشرق - مجمع دسمان - بلوك 2 - الدور التاسع  
تلفون: 22426862-3 / 22464574-6  
فاكس: 22414956  
البريد الإلكتروني: info-kuwait@rodme.com  
www.rodme.com



نبنني عالمياً  
أفضل للعمل

العيان والعصيمي وشركاهم  
إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون  
صندوق بريد رقم 74 الصفاة الكويت الصفاة 13001  
ساحة الصفاة, برج بيتك, الطابق 18-21, شارع أحمد الجابر  
هاتف: 22955000/22452880  
فاكس: 22456419  
البريد الإلكتروني: kuwait@kw.ey.com  
www.ey.com/me

## مسؤولية مراقبي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب منا الالتزام بالمتطلبات الأخلاقية وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة خالية من الأخطاء المادية.

يشتمل التدقيق على تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والإفصاحات التي تتضمنها البيانات المالية المجمعة. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مراقبي الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت تلك الأخطاء بسبب الغش أو الخطأ. عند تقييم هذه المخاطر، يأخذ مراقبو الحسابات في الاعتبار أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد المجموعة للبيانات المالية المجمعة والعرض العادل لها، وذلك من أجل وضع إجراءات تدقيق تتناسب مع الظروف، ولكن ليس بغرض التعبير عن

## تقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2014 وبيانات الدخل والدخل الشامل المجمع والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

## مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

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

**Rödl**  
Middle East  
برقان-محاسبون عالميون  
على الحساوي وشركاه



نبني عالمًا  
أفضل للعمل

العيان والعصيمي وشركاهم  
إرنست ويونغ

## تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعمة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعمة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأتينا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعمة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات له اللاحقة ولأئحته التنفيذية، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له ولأئحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية للمجموعة. ويشتمل التدقيق أيضاً على تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة وصحة التقديرات المحاسبية التي أجرتها الإدارة، وكذلك تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعمة.

باعتمادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

## الرأي

في رأينا أن البيانات المالية المجمعمة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2014 وعن أدائها المالي وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

علي عبدالرحمن الحساوي

مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30

Rödl الشرق الأوسط

برقان - محاسبون عالميون

وليد عبد الله العصيمي

سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ

من العيان والعصيمي وشركاهم

عضو في إرنست ويونغ

بيان الدخل المجمع  
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	إيضاحات
1,822,233	<b>1,554,133</b>	
34,561	<b>70,506</b>	
(369,647)	<b>(449,556)</b>	
3,198,000	-	
1,643,003	<b>28,559</b>	9
		إيرادات إيجارات إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل مصروفات تشغيل عقارات أرباح محققة من بيع عقارات استثمارية أرباح غير محققة من إعادة قياس عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة
<b>6,328,150</b>	<b>1,203,642</b>	
		<b>صافي الربح من عقارات استثمارية</b>
1,246,305	-	7
(168,428)	-	7
		أرباح محققة من بيع مخزون عقارات خسارة انخفاض قيمة مخزون عقارات
<b>1,077,877</b>	-	
		<b>صافي الربح من مخزون عقارات</b>
(78,960)	-	
2,491	-	
-	<b>147,975</b>	
(532,023)	<b>(77,276)</b>	8
-	<b>393</b>	2.2
6,830	-	
		خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ربح محقق من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ربح محقق من بيع موجودات مالية متاحة للبيع خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع ربح بيع شركة تابعة إيرادات من محفظة استثمارات عقارية
(601,662)	<b>71,092</b>	
(832,723)	<b>(1,170,210)</b>	
(197,152)	<b>(252,217)</b>	
(2,700,461)	<b>2,200,461</b>	13
		<b>صافي دخل (خسارة) الاستثمار</b> مصروفات إدارية مصروف انخفاض قيمة مدينين مخصص دعوى قضائية معكوس / (محمل)
3,074,029	<b>2,052,768</b>	
(1,492,636)	<b>(648,643)</b>	
91,794	<b>389,200</b>	
3,792	<b>12,476</b>	
-	<b>15,000</b>	
		<b>ربح التشغيل</b> تكاليف تمويل ربح تحويل عملات أجنبية إيرادات أخرى ربح بيع عقار ومعدات
1,676,979	<b>1,820,801</b>	
(41,924)	-	
(17,242)	-	
1,617,813	<b>1,820,801</b>	
4.22 فلس	<b>4.75 فلس</b>	
		<b>الربح قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة</b> ضريبة دعم العمالة الوطنية الزكاة <b>ربح السنة</b> <b>ربحية السهم الأساسية والمخفضة</b>

## بيان الدخل الشامل المجمع السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	إيضاحات
1,617,813	1,820,801	
(483,643)	(163,990)	
532,023	77,276	8
48,380	(86,714)	
(25,898)	280,019	
22,482	193,305	
1,640,295	2,014,106	

### ربح السنة

إيرادات (خسائر) شاملة أخرى سوف يتم إعادة تصنيفها لاحقاً

إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:

- صافي الحركة في التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة

- خسارة انخفاض القيمة المحولة إلى بيان الدخل المجمع

فروق تحويل عملات أجنبية من عمليات أجنبية

الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

## بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2014

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	إيضاحات
2,214,372	<b>910,425</b>	
3,222,400	<b>7,384,232</b>	5
4,480,973	<b>3,817,102</b>	7
250,391	-	8
37,421,129	<b>44,165,598</b>	9
3,909	<b>143,217</b>	
<b>47,593,174</b>	<b>56,420,574</b>	
38,446,256	<b>38,446,256</b>	10
47,418	<b>47,418</b>	
3,640,756	<b>3,640,756</b>	11
2,793,231	<b>2,793,231</b>	11
142,253	<b>142,253</b>	
86,714	-	
(142,521)	<b>137,498</b>	
(52,984)	-	12
-	<b>18,132</b>	
(10,539,674)	<b>(8,718,873)</b>	
<b>34,421,449</b>	<b>36,506,671</b>	
4,613,427	<b>1,455,232</b>	13
8,168,507	<b>18,006,107</b>	14
389,791	<b>452,564</b>	
<b>13,171,725</b>	<b>19,913,903</b>	
<b>47,593,174</b>	<b>56,420,574</b>	

### الموجودات

الأرصدة لدى البنوك والتقد  
مدنيون ومدفوعات مقدماً  
مخزون عقارات  
موجودات مالية متاحة للبيع  
عقارات استثمارية  
عقار ومعدات

### مجموع الموجودات

### حقوق الملكية والمطلوبات

#### حقوق الملكية

رأس المال  
علاوة إصدار أسهم  
احتياطي قانوني  
احتياطي عام  
احتياطي خيارات شراء أسهم  
التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة  
احتياطي تحويل العملات الاجنبية  
أسهم خزينة  
احتياطي أسهم خزينة  
خسائر متراكمة

### إجمالي حقوق الملكية

#### المطلوبات

دائنون ومصرفات مستحقة  
دائنو تمويل إسلامي  
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

### إجمالي المطلوبات

### مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

طارق فريد العثمان  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

الشيخة / ياسمين مبارك جابر الأحمد الصباح  
رئيس مجلس الإدارة

## بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

	الرصيد كما في 1 يناير 2014	ربح السنة (خسائر) إيرادات شاملة أخرى	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة	بيع أسهم خزينة <b>الرصيد في 31 ديسمبر 2014</b>	الرصيد كما في 1 يناير 2013	ربح السنة إيرادات (خسائر) شاملة أخرى	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة	الرصيد في 31 ديسمبر 2013
رأس المال دينار كويتي	38,446,256	-	-	38,446,256	38,446,256	-	-	38,446,256
علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	47,418	-	-	47,418	47,418	-	-	47,418
احتياطي قانوني دينار كويتي	3,640,756	-	-	3,640,756	3,640,756	-	-	3,640,756
احتياطي عام دينار كويتي	2,793,231	-	-	2,793,231	2,793,231	-	-	2,793,231
احتياطي خيارات أسهم دينار كويتي	142,253	-	-	142,253	142,253	-	-	142,253
التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة دينار كويتي	86,714	-	(86,714)	-	38,334	48,380	48,380	86,714
احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	(142,521)	-	280,019	137,498	(116,623)	(25,898)	(25,898)	(142,521)
أسهم خزينة دينار كويتي	(52,984)	-	-	52,984	(52,984)	-	-	(52,984)
احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	-	-	-	18,132	-	-	-	-
خسائر متراكمة دينار كويتي	(10,539,674)	1,820,801	1,820,801	(8,718,873)	(12,157,487)	-	1,617,813	(10,539,674)
المجموع دينار كويتي	34,421,449	1,820,801	193,305	36,506,671	32,781,154	22,482	1,640,295	34,421,449

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

## بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	إيضاحات
1,617,813	<b>1,820,801</b>	
6,783	<b>17,566</b>	
59,810	<b>68,656</b>	
168,428	-	7
(1,246,305)	-	7
(1,643,003)	<b>(28,559)</b>	9
(3,198,000)	-	
(6,830)	-	
(2,491)	-	
78,960	-	
-	<b>(147,975)</b>	
532,023	<b>77,276</b>	8
-	<b>(393)</b>	
1,492,636	<b>648,643</b>	
197,152	<b>252,217</b>	
2,700,461	<b>(2,200,461)</b>	13
(91,794)	<b>(389,200)</b>	
665,643	<b>118,571</b>	
(3,126,281)	<b>(4,350,233)</b>	
2,851,599	<b>(1,170,000)</b>	
78,626	-	
(632,196)	<b>(804,246)</b>	
(162,609)	<b>(6,205,908)</b>	
(12,636)	<b>(5,883)</b>	
(175,245)	<b>(6,211,791)</b>	
(3,696)	<b>(156,874)</b>	
-	<b>234,376</b>	
-	<b>(6,156,796)</b>	9
27,810,000	-	
-	<b>1,871,721</b>	
27,806,304	<b>(4,207,573)</b>	
-	<b>71,116</b>	
-	<b>10,250,000</b>	
(25,700,000)	<b>(573,149)</b>	
(1,640,499)	<b>(786,469)</b>	
(27,340,499)	<b>8,961,498</b>	
290,560	<b>(1,457,866)</b>	
71,359	<b>153,919</b>	
1,852,453	<b>2,214,372</b>	
2,214,372	<b>910,425</b>	
<b>أنشطة العمليات</b>		
ربح السنة		
تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح السنة بصافي التدفقات النقدية:		
استهلاك		
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		
خسارة انخفاض قيمة مخزون عقارات		
ربح محقق من بيع مخزون عقارات		
أرباح غير محققة من إعادة قياس عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة		
أرباح محققة من بيع عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة		
إيرادات من محفظة استثمارات عقارية		
أرباح بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
ربح بيع موجودات مالية متاحة للبيع		
خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع		
ربح بيع شركة تابعة		
تكاليف تمويل		
مصروف انخفاض قيمة مدينين		
مخصص دعوى قضائية (معكوس) / محمل		
ربح تحويل عملات أجنبية		
التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:		
مدينون ومدفوعات مقدما		
مخزون عقارات		
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
دائنون ومصروفات مستحقة		
التدفقات النقدية المستخدمة في العمليات		
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة		
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة العمليات		
<b>أنشطة الاستثمار</b>		
شراء عقار ومعدات		
المحصل من بيع موجودات مالية متاحة للبيع		
إضافات إلى عقارات استثمارية		
المحصل من بيع عقارات استثمارية		
المحصل من بيع شركة تابعة		
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار		
<b>أنشطة التمويل</b>		
المحصل من بيع أسهم خزينة		
تمويل إسلامي		
سداد دائني تمويل إسلامي		
تكاليف تمويل مدفوعة		
صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل		
<b>صافي (النقص) الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد</b>		
صافي فروق تحويل عملات أجنبية		
الأرصدة لدى البنوك والنقد في بداية السنة		
<b>الأرصدة لدى البنوك والنقد في نهاية السنة</b>		



## 1.

### معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة») للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 وفقاً لقرار أعضاء مجلس الإدارة في 9 مارس 2015.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 من قبل مساهمي الشركة الأم خلال الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 17 إبريل 2014.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية مغلقة تم تسجيلها وتأسيسها بالكويت في 18 أبريل 1983. تعمل المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية وتضطلع بالأنشطة التالية:

- شراء وبيع الأراضي والعقارات ومبادلتها وإقامة المباني والمجمعات التجارية والسكنية وإيجارها واستئجارها.
- إدارة العقارات الخاصة بها وبغير داخل الكويت وخارجها.
- بيع وشراء الأوراق المالية الخاصة بالشركات التي تزاول أعمالاً مماثلة.
- تطوير وبناء العقارات الخاصة بالمجموعة لحسابها ولحساب الغير.
- أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للمجموعة بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية وأعمال تكييف الهواء بما يكفل حماية كافة المباني والعقارات.
- الاستثمار في الأسهم والاستثمارات الأخرى.

إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 5655 الصفاة 13057 الكويت. تم إدراج أسهم الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية في 26 سبتمبر 2005.

## 2.

### السياسات المحاسبية الهامة

#### 2.1 أساس الإعداد

##### بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، ووفقاً لمتطلبات القرار الوزاري رقم 18 لعام 1990 ذات الصلة.

##### أساس الإعداد

تعد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتتضمن إعادة تقييم الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

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

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.2 أساس التجميع

تتضمن هذه البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2014.

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

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

بشكل عام، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

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

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

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

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة، مع عدم فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

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

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.2 أساس التجميع (تتمة)

إن تفاصيل الشركات التابعة المتضمنة في البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

الأنشطة	بلد التأسيس	حصة الملكية		اسم الشركة
		2013	2014	
التجارة العامة	الكويت	% 98	% 98	شركة مدار الكويت للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.
العقارات	المملكة العربية السعودية	% 95	% 95	شركة تلال العقارية ذ.م.م.
العقارات	فرنسا	% 100	-	شركة التجارة فرنسا ش.م.ل.

إن الحصص المتبقية في الشركة التابعة محتفظ بها من قبل أطراف ذات علاقة الذين أكدوا كتابةً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه الحصص.

خلال السنة، تم بيع نسبة 100% من حصة الملكية في الشركة التابعة للمجموعة «شركة التجارة فرنسا ش.م.ل.» بقيمة دفترية 1,963,315 دينار كويتي بصافي مقابل 1,963,708 دينار كويتي مما أدى إلى ربح بقيمة 393 دينار كويتي تم تسجيله في بيان الدخل المجموع.

### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

#### دمج الأعمال والشهرة

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

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

إذا تم تحقيق دمج الأعمال في مراحل، فإن حصة الملكية المحتفظ بها سابقاً يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة كما في تاريخ الحيافة ويتم إدراج أي ربح أو خسارة ضمن الأرباح أو الخسائر.

إن أي مقابل محتمل سيتم تحويله من قبل المشتري يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة.

يتم قياس المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يمثل أداة مالية والذي يقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة إما في بيان الأرباح أو الخسائر أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى. إذا لم يندرج المقابل المحتمل ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39، يتم قياسه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية الملائم. ولا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للخصص غير المسيطرة وأي حصة محتفظ بها سابقاً عن صافي الموجودات المحددة التي تمت حيازتها والمطلوبات المحتملة. إذا كان هذا المقابل المحول أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة قيامها بتحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيافة. إذا كانت نتائج إعادة التقييم لا تزال تشير إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في الأرباح أو الخسائر.

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

بعد التسجيل المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة، إلى كل وحدة من وحدات إنتاج النقد للمجموعة التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشتراة إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العمليات بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

#### تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يكون عنده من المحتمل تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وعندما يكون بالإمكان قياس الإيرادات بصورة موثوق منها بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات وفقاً للقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل كشركة أساسية أو كوكيل. وانتهت إلى أنها تعمل على أنها منشأة أساسية تعمل عن نفسها في جميع ترتيبات إيراداتها.

يجب الوفاء بمعايير التحقق المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات:

#### إيرادات التأجير

تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة عن عقود التأجير التشغيلي على العقارات الاستثمارية باستخدام طريق القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في بيان الدخل المجمع نتيجة لطبيعتها التشغيلية.

#### إيرادات من محفظة استثمارات عقارية

تتحقق الإيرادات من محفظة استثمارات عقارية عندما يثبت حق المجموعة في استلام الدفعات.

#### بيع مخزون عقارات

يتم تحقق الإيرادات من بيع مخزون العقارات عندما تنتقل كافة مخاطر ومزايا الملكية إلى المشتري، عادةً عند تسليم العقارات.

#### تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحيازة أو إنشاء أصل يحتاج إنشاؤه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المزمع له أو بيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم استكمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام المزمع له أو البيع. تسجل تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها خلالها.

تحتسب تكاليف التمويل المرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض بعد التعديل لغرض الاقتراض المرتبط بتطوير محدد. عند ارتباط الاقتراض بتطويرات محددة، فإن المبلغ المرسمل يمثل إجمالي تكاليف التمويل المتكبدة على تلك القروض ناقصاً أي إيرادات استثمار ناتجة عن الاستثمارات المؤقتة. يتم رسملة تكاليف التمويل اعتباراً من بداية أعمال التطوير حتى تاريخ الإتمام الفعلي. يتم تعليق رسملة تكاليف التمويل في حالة توقف نشاط التطوير لفترات طويلة. يتم رسملة تكاليف التمويل أيضاً في تكلفة الشراء لموقع عقار يتم حيازته بشكل محدد لغرض التطوير، ولكن فقط عندما تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل لإعادة التطوير قيد التنفيذ.

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة (بالصافي بعد الخسائر المتراكمة) بعد المحاسبة عن المحول إلى الاحتياطي القانوني.

#### ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الأم ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لعام 2000 وقرارات وزير المالية رقم 24 لعام 2006 بنسبة 2.5% من الربح الخاضع للضريبة للسنة. عند تحديد الربح الخاضع للضريبة، يتم خصم الربح من الشركات الزميلة التابعة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية.

#### الزكاة

قامت المجموعة باحتساب مخصص للزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقاً لمتطلبات قرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 الذي يسري من 10 ديسمبر 2007.

#### الأرصدة لدى البنوك والنقد

تتكون الأرصدة لدى البنوك والنقد في بيان المركز المالي من النقد بالبنوك وفي الصندوق واللذين يتعرضان لخطر التغيرات في القيمة غير الجوهرية.

### الأدوات المالية - التحقق المبدئي والقياس اللاحق

#### (1) الموجودات المالية

##### التحقق المبدئي والقياس

تصنف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كـ «موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وقروض ومدنيين أو كاستثمارات محتفظ بها حتى الاستحقاق أو كموجودات مالية متاحة للبيع أو كمشتقات مصنفة كأدوات تغطية في تغطية فعالة، متى كان ذلك مناسباً. تحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية عند التحقق المبدئي.

تدرج كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة، في حالة الاستثمارات غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم موجودات خلال إطار زمني منصوص عليه بموجب لوائح أو عرف السوق (متاجرة الطريقة العادية) يسجل في تاريخ المتاجرة (أي التاريخ التي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل).

تشمل الموجودات المالية للمجموعة الأرصدة لدى البنوك والنقد والمدنيين والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية المتاحة للبيع.

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الأدوات المالية- التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

##### (1) الموجودات المالية (تتمة)

##### القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

##### قروض ومدنيين

يمثل القروض والمدنيون موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو محددة غير مدرجة في سوق نشط. بعد القياس المبدئي، يتم قياس هذه الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدل لخسائر انخفاض القيمة، إن وجد. تدرج الخسائر الناتجة من انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع.

#### موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المصنفة، عند التحقق المبدئي، كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تصنف الموجودات المالية كـ «محتفظ بها للمتاجرة»، إذا تم حيازتها بغرض البيع أو إعادة الشراء في المستقبل القريب. تدرج الأرباح أو الخسائر من الاستثمارات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة في بيان الدخل المجموع. تصنف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في حالة إدارة هذه الموجودات وتقييم أدائها استناداً إلى القيمة العادلة الموثوق منها وفقاً لإستراتيجية الاستثمار الموثقة. تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجموع بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع.

تقوم المجموعة بتقييم الموجودات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة، باستثناء المشتقات، لتحديد ما إذا كانت لا تزال هناك نية لبيعها على المدى القريب. إذا لم تستطع المجموعة، وذلك في حالات نادرة، المتاجرة بهذه الموجودات المالية نتيجة للسوق غير النشطة والتغير بصورة جوهرية في نية الإدارة لبيعها في المستقبل القريب، يجوز للمجموعة أن تختار إعادة تصنيف هذه الموجودات المالية. تعتمد إعادة التصنيف إلى قروض ومدنيين أو موجودات مالية متاحة للبيع أو محتفظ بها حتى الاستحقاق على طبيعة الأصل. إن هذا التقييم ليس له تأثير على أي موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر باستخدام خيار القيمة العادلة عند التصنيف، لا يمكن إعادة تصنيف هذه الأدوات بعد التحقق المبدئي.

#### موجودات مالية متاحة للبيع

تتضمن الموجودات المالية المتاحة للبيع أسهم وأوراق دين مالية. إن الاستثمارات في الأسهم وأوراق الدين المصنفة كماتاحة للبيع هي تلك غير المصنفة كمحتفظ بها للمتاجرة ولا المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن الاستثمارات في هذه الفئة هي تلك التي يكون هناك نية للاحتفاظ بها لمدة غير محددة والتي يمكن أن يتم بيعها لتلبية احتياجات السيولة أو استجابة للتغيرات في ظروف السوق.

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج الأرباح والخسائر غير المحققة كتغيرات متراكمة في القيمة العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى حتى يتم عدم تحقق الاستثمار أو عند تحديد وجود انخفاض في قيمته، حيث يتم في ذلك الوقت شطب الأرباح والخسائر المتراكمة من التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة وإدراجها في بيان الدخل المجموع. إن الموجودات المالية التي يتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها، يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت لا تزال هناك قدرة ونية لبيع موجوداتها المالية المتاحة للبيع على المدى القريب. إذا لم تستطع المجموعة، وذلك في حالات نادرة، المتاجرة بهذه الموجودات المالية نتيجة للسوق غير النشطة والتغير بصورة جوهرية في نية الإدارة لبيعها في المستقبل القريب، يجوز للمجموعة أن تختار إعادة تصنيف هذه الموجودات المالية. تكون إعادة التصنيف إلى قروض ومدنيين مسموح به عندما تقابل الموجودات المالية تعريف قروض ومدنيين أو هناك نية وقدرة للاحتفاظ بهذه الموجودات في المستقبل القريب أو حتى الاستحقاق. يتم السماح بإعادة التصنيف إلى فئة محتفظ به حتى الاستحقاق فقط عندما يكون لدى المنشأة القدرة والنية على الاحتفاظ بالأصل المالي.

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الأدوات المالية - التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

##### (1) الموجودات المالية (تتمة)

##### موجودات مالية متاحة للبيع (تتمة)

بالنسبة للأصل المالي المعاد تصنيفه من فئة المتاحة للبيع، فإن القيمة الدفترية للقيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف يصبح التكلفة المطفأة الجديدة مع إطفاء أي أرباح أو خسائر سابقة على الأصل المدرجة ضمن حقوق الملكية في الأرباح أو الخسائر على مدى العمر المتبقي للاستثمار باستخدام معدل الفائدة الفعلي. كما يتم أيضاً إطفاء أي فرق بين التكلفة المطفأة الجديدة ومبلغ الاستحقاق على مدى العمر المتبقي للأصل باستخدام معدل الفائدة الفعلي. إذا تم لاحقاً تحديد أن الأصل قد انخفضت قيمته، فإن المبلغ المسجل في حقوق الملكية يتم إعادة تصنيفه إلى بيان الدخل المجموع.

##### عدم التحقق

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

- ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو بالمقابل تتحمل التزام بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف ثالث بموجب ترتيب «القبض والدفع» وإما (أ) تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن تفقد السيطرة على هذا الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل وعندما تدخل المجموعة في ترتيبات القبض والدفع ولم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل أو تفقد السيطرة على الأصل، يتحقق الأصل بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي قد ينبغي على المجموعة سداه أيهما أقل.

##### (2) انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بإجراء تقييم لتحديد فيما إذا كان هناك أي دليل إيجابي على أن أصل مالي أو مجموعة أصول مالية قد تنخفض قيمتها. تنخفض قيمة أصل مالي أو مجموعة أصول مالية فقط إذا ما توفر دليل موضوعي على انخفاض القيمة كنتيجة لوقوع حدث واحد أو أكثر بعد التحقق المبدئي للأصل («حدث خسارة») ويكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية التي يمكن قياسها بصورة موثوق منها. قد تتضمن أدلة الانخفاض في القيمة ما يشير إلى أن المقترض أو مجموعة المقترضين تواجه صعوبات مالية كبيرة أو العجز أو الإهمال أو عدم الالتزام بسداد الفائدة أو المدفوعات الأساسية أو احتمال التعرض لخطر الإفلاس أو الاضطرابات المالية الأخرى وعندما تشير بيانات المراقبة إلى انخفاض ملحوظ في التدفقات النقدية المستقبلية مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية التي ترتبط بحدوث حالات الإخفاق.

##### موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقوم المجموعة أولاً بتقييمها بصورة مستقلة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض جوهري في قيمة الموجودات المالية بشكل منفرد، أو بصورة مجمعة بالنسبة للموجودات المالية غير الجوهريّة. إذا قررت المجموعة أنه لا يوجد دليل موضوعي على وجود انخفاض بالنسبة للأصل المالي الذي تم تقييمه بشكل منفرد، سواء كان جوهرياً أو لا، فإن المجموعة تدرج الأصل المالي ضمن مجموعة من الموجودات المالية التي لها سمات مخاطر ائتمان مماثلة وتقوم بتقييمها بشكل مجمع لتحديد انخفاض القيمة. إن الموجودات المالية التي تم تقييمها بشكل منفرد لتحديد انخفاض القيمة ووجد أن هناك خسارة انخفاض في القيمة أو لا تزال تحقق خسائر انخفاض القيمة لا تدرج ضمن التقييم المجمع لتحديد انخفاض القيمة.

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) الأدوات المالية- التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

#### (2) انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة) موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمة)

يتم قياس مبلغ خسارة انخفاض القيمة بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية المتوقعة التي لم يتم تكبدها بعد). يتم خصم القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل المالي.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص ويتم تسجيل مبلغ خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع. وفي حالة زيادة أو نقص مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة المقدرة في سنة لاحقة بسبب وقوع حدث بعد تسجيل الانخفاض في القيمة، فإن خسارة الانخفاض في القيمة المسجلة سابقاً تزيد أو تنقص عن طريق تعديل حساب المخصص. إذا تم استرداد مشطوبات مستقبلية بعد ذلك، يتم إضافة الاسترداد إلى بيان الدخل المجموع.

#### موجودات مالية متاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة في تاريخ كل تقارير مالية بتقييم إذا ما كان يوجد دليل موضوعي على أن استثمار أو مجموعة من الاستثمارات قد تعرضت للانخفاض في القيمة.

بالنسبة للاستثمارات في أسهم المصنفة كمتاحة للبيع، يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض كبير ومستمر في القيمة العادلة للاستثمار أقل من تكلفته إن تقييم ما إذا كان الانخفاض «كبيراً» مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و«مستمر» مقابل الفترة التي تكون فيها القيمة العادلة أقل من التكلفة الأصلية. إذا كان هناك دليل على الانخفاض في القيمة، فإن الخسائر المتراكمة - التي يتم قياسها بالفرق بين تكاليف الحيازة والقيمة العادلة الحالية ناقصاً خسائر انخفاض القيمة من تلك الاستثمارات والمدرجة سابقاً في بيان الدخل المجموع - يتم استبعادها من الإيرادات الشاملة الأخرى وتدرج في بيان الدخل المجموع. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة من الاستثمارات في أسهم في بيان الدخل المجموع وتعيد الزيادة في قيمتها العادلة بعد الانخفاض في القيمة مباشرة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

إن تحديد ما إذا كان الانخفاض في القيمة «كبيراً» أو «متواصلاً» يتطلب إصدار الأحكام. وعند إصدارها، تقوم المجموعة من بين عدة عوامل أخرى بتقييم مدة انخفاض القيمة العادلة للاستثمار عن تكلفته وإلى أي مدى يقع هذا الانخفاض.

بالنسبة لأدوات الديون المصنفة كأدوات مالية متاحة للبيع، يتم تقييم انخفاض القيمة استناداً إلى نفس المعايير بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. ولكن، يمثل المبلغ المسجل لانخفاض القيمة الخسائر المتراكمة التي يتم قياسها بالفرق بين التكلفة المطفأة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أي خسارة من انخفاض قيمة هذا الاستثمار المسجلة سابقاً في بيان الدخل المجموع.

تستمر إيرادات الفوائد المستقبلية في الاستحقاق استناداً إلى القيمة الدفترية المخفضة للأصل، باستخدام معدل الفائدة المستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الانخفاض في القيمة. يتم تسجيل إيرادات الفوائد كجزء من إيرادات الفوائد. في حالة زيادة القيمة العادلة لأداة دين في سنة لاحقة وكان من الممكن ربط هذه الزيادة بصورة موضوعية بحدث وقع بعد تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر، يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة من خلال بيان الدخل المجموع.

#### (3) المطلوبات المالية

##### التحقق المبدئي والقياس

تصنف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كـ «مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر وقروض وسلف أو كمشتقات مصنفة كأدوات تغطية في تغطية فعالة، متى كان ذلك مناسباً. تحدد الشركة الأم تصنيف مطلوباتها المالية عند التحقق المبدئي.



## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الأدوات المالية - التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

##### (3) المطلوبات المالية (تتمة)

##### التحقق المبدئي والقياس (تتمة)

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وفي حالة السلف، زائداً التكاليف المتعلقة مباشرةً بالمعاملة.

تشمل المطلوبات المالية للمجموعة الأرصدة الدائنة ودائني التمويل الإسلامي.

#### القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

#### دائنون

يقيّد الدائنون عن المبالغ التي ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

#### دائنون بموجب تمويل إسلامي

يمثل دائنو الإجارة المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل الموجودات مشتراة بموجب اتفاقيات إجارة أو تأجير. يدرج دائنو الإجارة بإجمالي الحد الأدنى لدفعات الإجارة المستحقة بالصافي بعد أي تكاليف مؤجلة.

يمثل دائنو التورق المبلغ المستحق على أساس التسوية المؤجلة للسلع المشتراة بموجب ترتيبات صكوك. يدرج التورق المستحق بمجموع مبلغ المستحقات ناقصاً الربح المستحق المؤجل.

يدرّج دائنو المرابحة بإجمالي المبلغ المستحق بالصافي بعد الربح المستحق المؤجل. يتم تسجيل ربح المرابحة المستحق وتكاليف الإجارة على أساس نسبي زمني بحيث تدر معدل عائد دوري ثابت.

#### عدم التحقق

يتم عدم تحقق التزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

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

#### (4) مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المبين في بيان المركز المالي إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المسجلة وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

#### مخزون عقارات

يحتفظ بالعقارات التي تم حيازتها أو إنشاءها لغرض البيع في مسار العمل الطبيعي، بخلاف التي يتم الاحتفاظ بها للتأجير أو لارتفاع قيمتها الرأسمالية، كمخزون ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تشتمل التكلفة على تكلفة شراء العقار والتكاليف الأخرى المتكبدة فيما يتعلق بإنشاء أو تطوير العقار حتى يتم تجهيزه في الحالة اللازمة لإتمام عملية البيع.

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الأدوات المالية - التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

#### (4) مقاصة الأدوات المالية (تتمة)

#### مخزون عقارات (تتمة)

تستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر في المسار الطبيعي للأعمال، ناقصاً أي التكاليف حتى الإنجاز أو التكاليف المقدرة لإتمام عملية البيع.

#### عقارات استثمارية

تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير التحقق وتستنني من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتسجيل المبدئي يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع للسنة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معروفة.

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. إن أي أرباح أو خسائر من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع في سنة الاستبعاد أو البيع.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله مالك، فإن التكلفة المقدرة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. إذا تحول العقار الذي يشغله مالك إلى عقار استثماري، فإن المجموعة تقوم بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المبينة في «عقار ومعدات» حتى تاريخ تغيير الاستخدام.

#### عقارات قيد الإنشاء

تدرج العقارات قيد الإنشاء بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن التكاليف هي تلك المصروفات المتكبدة من قبل المجموعة والمتعلقة بصورة مباشرة بإنشاء الأصل.

إن القيمة الدفترية للعقارات قيد الإنشاء يتم مراجعتها لتحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا ما ظهر هذا المؤشر وفي حالة تجاوز القيم الدفترية للمبلغ المقدر الممكن استردادها، يتم تخفيض الموجودات إلى المبلغ الممكن استرداده.

#### رسملة تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة بحياسة أو إنشاء أو إنتاج أصل الذي يستغرق فترة أساسية من الوقت لكي يصبح جاهزاً للاستخدام المعد له أو البيع كجزء من تكاليف الموجودات ذات الصلة. يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في فترة حدوثها. تتكون تكاليف الاقتراض من تكاليف التمويل والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

#### عقار ومعدات

يدرج العقار والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة التاريخية المصروفات المتعلقة مباشرة بحياسة البنود.

تدرج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو تدرج كأصل منفصل حسبما هو ملائم، فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالأصل وعندما يمكن قياس تكلفة البند بصورة موثوق فيها. تدرج كافة الإصلاحات والصيانة الأخرى في بيان الدخل المجمع خلال السنة المالية التي تكبدت فيها.

يحتسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة.

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الأدوات المالية- التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

#### (4) مقاصة الأدوات المالية (تتمة)

#### عقار ومعدات (تتمة)

يتم مراجعة القيم الدفترية للعقار والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا ما ظهرت تلك المؤشرات، وإذا كانت هذه القيم الدفترية تتجاوز المبالغ المقدرة الممكن استردادها، تخفض الموجودات إلى القيمة الممكن استردادها.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال بند من بنود العقار والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للمنعصر المستبدل. ويتم فقط رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى عندما تحقق زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند العقار والمعدات المتعلقة بها. وتتحقق كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

#### أسهم الخزينة

يتم المحاسبة عن أسهم الشركة الأم الخاصة كأسهم خزينة وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة تسجل الأرباح إلى حساب منفصل غير قابل للتوزيع في حقوق الملكية (احتياطي أسهم خزينة). كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب، ويتم تحميل أية خسائر إضافية على الأرباح المحتفظ بها ومن ثم الاحتياطيات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة لمقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المحتفظ بها وحساب احتياطي أسهم الخزينة على التوالي. لا يتم دفع أية توزيعات أرباح نقدية عن أسهم الخزينة هذه. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

#### مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحتسب المجموعة مخصصاً مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادة إلى الراتب النهائي للموظف وطول مدة الخدمة وإلى إتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم الشركة الأم بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من رواتب الموظفين، إن التزامات الشركة محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروف عند استحقاقها.

#### تحويل العملات الأجنبية

#### المعاملات والأرصدة

تقيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً بالعملة الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة للعملة الرئيسية بتاريخ التقارير المالية. وتؤخذ كافة الفروق إلى بيان الدخل المجمع.

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

#### شركات المجموعة

في تاريخ التقارير المالية، يتم تحويل القيمة الدفترية في الشركات التابعة الأجنبية إلى عملة العرض للشركة الأم بأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقارير المالية. تؤخذ كافة الفروق الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية مباشرة إلى احتياطي تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة أجنبية، يدرج المبلغ المؤجل المتراكم المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى فيما يتعلق بعملية أجنبية محددة ضمن بيان الدخل المجمع.

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### التحقق المبدئي والقياس (تتمة)

##### المطلوبات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجموع بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق المصادر المتضمنة لمنافع اقتصادية إلى خارج الشركة مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون احتمال تدفق منافع اقتصادية إلى داخل الشركة مرجحاً.

##### عقود التأجير

إن عقود التأجير حيث تحول المجموعة معظم مخاطر ومزايا ملكية الأصل هي عقود تأجير تمويلي.

يتم تصنيف عقود التأجير عندما لا تحول المجموعة معظم مخاطر ومزايا ملكية الأصل كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض على عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير. يتم إدراج الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم اكتسابها فيها.

##### معلومات القطاع

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة حيث يقدم منتجات أو خدمات (قطاع أعمال) أو يقدم منتجات أو خدمات ضمن بيئة اقتصادية محددة (قطاع جغرافي) ويتعرض لمخاطر ومنافع مختلفة عن غيره من القطاعات.

## 2.4 التغييرات في السياسات المحاسبية

### معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والتعديلات التالية:

الشركات الاستثمارية (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 ومعيار المحاسبة الدولي 27) تقدم هذه التعديلات استثناءً لمتطلب التجميع للشركات التي تستوفي تعريف الشركة الاستثمارية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة وينبغي تطبيقها بأثر رجعي بما يخضع لبعض الاعفاءات الانتقالية. يتطلب الاستثناء للتجميع من الشركات الاستثمارية المحاسبة عن الشركات التابعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة، حيث أنه لا توجد شركات في المجموعة تستوفي تعريف الشركة الاستثمارية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 10.

مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 32 توضح هذه التعديلات المقصود بـ «لديها حق قانوني حالي ملزم بالمقاصة»، ومعايير تأهل آليات التسوية غير المتزامنة لبيوت المقاصة للمقاصة ويتم تطبيقها بأثر رجعي. إن هذه التعديلات ليس لها تأثير على المجموعة، نظراً لعدم وجود أي ترتيبات مقاصة لدى أي من شركات المجموعة.

### دورة التحسينات السنوية 2010-2012

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية في دورة التحسينات السنوية 2010-2012 بإصدار سبعة تعديلات على ستة معايير والتي تضمنت تعديلاً على المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة. يسري التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 13 على الفور وبالتالي سيسري على الفترات التي تبدأ في 1 يناير 2014 ويوضح في «أساس النتائج» أن الأرصدة المدينة والدائنة قصيرة الأجل التي ليس لها معدلات فائدة مدرجة يمكن قياسها بمبالغ الفاتورة عندما لا يكون تأثير الخصم جوهرياً. لم يكن لهذا التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 13 تأثير على المجموعة.

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة) معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة (تتمة)

#### دورة التحسينات السنوية 2011-2013

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في دورة التحسينات السنوية 2011-2013 أربعة تعديلات على أربعة معايير والتي تضمنت تعديلا على المعيار الدولي للتقارير المالية 1 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة. يسري التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 1 على الفور وبالتالي سيسري على الفترات التي تبدأ في 1 يناير 2014 ويوضح في «أساس النتائج» أن الشركة قد تختار تطبيق إما معيار حال أو معيار جديد ليس إلزاميا بعد ولكن يسمح بالتطبيق المبكر شريطة أن يتم تطبيق أي من المعيارين بشكل متسق على مدار الفترات المعروضة في البيانات المالية للشركة التي تطبق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة. لم يكن لهذا التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 1 أي تأثير على المجموعة، نظراً لأن المجموعة هي جهة حالية لإعداد المعايير الدولية للتقارير المالية.

يتم إدراج إفصاحات إضافية، عند الضرورة، في الإيضاحات الفردية فيما يتعلق بالموجودات والمطلوبات التي تم تحديد قيمتها العادلة.

### 3- معايير صادرة ولم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات التي تم إصدارها ولكنها لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير، متى أمكن ذلك، عند سريانها.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الشكل النهائي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية في يوليو 2014 الذي يعكس كافة مراحل مشروع الأدوات المالية ويستبدل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس وكافة الإصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يقدم المعيار متطلبات جديدة للتصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة التغطية. ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. ينبغي التطبيق بأثر رجعي ولكن المعلومات المقارنة غير الزامية. يسمح بالتطبيق المبكر للإصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 (2009 و2010 و2013) إذا كان تاريخ التطبيق المبدئي قبل 1 فبراير 2015. إن تطبيق هذا المعيار سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة ولكن لن يكون له تأثير على تصنيف وقياس المطلوبات المالية لها.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في مايو 2014 ويقدم نموذجاً جديداً مكوناً من خمس خطوات ينطبق على الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. وبموجب هذا المعيار تتحقق الإيرادات بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع الشركة أن يكون لها أحقية فيه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل. وتقدم المبادئ الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15 طريقة أكثر منهجية لقياس وتحقق الإيرادات.

ينطبق معيار الإيرادات الجديد على كافة الشركات ويحل محل كافة متطلبات تحقق الإيرادات الحالية بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية. ويلزم إما التطبيق الكامل أو المعدل بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017 مع السماح بالتطبيق المبكر. تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 وتعتزم تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب.

### 3- معايير صادرة ولم تسر بعد (تتمة)

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 38: توضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء

توضح التعديلات أساس معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 38 الذي يشير إلى أن الإيرادات تعكس نمط المزايا الاقتصادية الناتجة من تشغيل الأعمال (التي يمثل الأصل جزءاً منها) بدلاً من المزايا الاقتصادية المستهلكة من خلال استخدام الأصل. نتيجة لذلك، لا يمكن استخدام طريقة تعتمد على الإيرادات لاستهلاك العقار والآلات والمعدات؛ ولا يجوز استخدامها إلا في ظروف محدودة للغاية لإطفاء الموجودات غير الملموسة. وتسري التعديلات بأثر مستقبلي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016 مع السماح بالتطبيق المبكر. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة في ضوء عدم استخدام المجموعة لطريقة تعتمد على الإيرادات في استهلاك موجوداتها غير المتداولة.

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 27: طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المستقلة

تتيح هذه التعديلات للشركات استخدام طريقة حقوق الملكية في المحاسبة عن الاستثمارات في الشركات التابعة وشركات المحاصة والشركات الزميلة في بياناتها المالية المستقلة. إن الشركات التي تطبق بالفعل المعايير الدولية للتقارير المالية وتختار الانتقال لاستخدام طريقة حقوق الملكية في بياناتها المالية المستقلة سوف يكون عليها تطبيق ذلك التغيير بأثر رجعي. وبالنسبة للشركات التي تقوم بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة وتختار استخدام طريقة حقوق الملكية في بياناتها المالية المستقلة، فينبغي عليها تطبيق هذه الطريقة اعتباراً من تاريخ الانتقال لتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية. تسري هذه التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016 مع السماح بالتطبيق المبكر لها. لن يكون لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

ليس من المتوقع أن يكون لتطبيق هذه المعايير أي تأثير مادي على المركز أو الأداء المالي للمجموعة عندما تصبح سارية المفعول، باستثناء المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الذي سينتج عنه تعديلات و/أو إفصاحات إضافية تتعلق بتصنيف وقياس والمخاطر المرتبطة بالأدوات المالية.

### 4- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات الطارئة في تاريخ التقارير المالية. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية الأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

إن الإفصاحات الأخرى المتعلقة بتعرض المجموعة للمخاطر وعدم التأكد تتضمن ما يلي:

- إدارة رأس المال إيضاح 19
- إدارة المخاطر المالية والسياسات إيضاح 18
- إفصاحات تحليل الحساسية إيضاح 9.

#### الأحكام

أثناء عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، اتخذت الإدارة الأحكام الجوهرية التالية، بخلاف تلك التي تتطلب تقديرات، والتي كان لها أكبر الأثر على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة:

#### دمج الأعمال

تقوم المجموعة بحيازة شركات تابعة تمتلك عقارات. في تاريخ الحيازة، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت الحيازة تمثل حيازة أعمال. تقوم المجموعة بالمحاسبة عن الحيازة كدمج الأعمال عندما يتم حيازة مجموعة متكاملة من الأنشطة بالإضافة إلى العقار. ولمزيد من التحديد، يتم التركيز على المدى الذي عنده يتعين اتخاذ إجراء جوهري، وبالتحديد، مدى تقديم الخدمات الإضافية من قبل الشركة التابعة (أي الصيانة والنظافة والأمن وحفظ الدفاتر والخدمات الفندقية... الخ). تتحدد أهمية أي إجراء بالرجوع إلى إرشادات معيار المحاسبة الدولي 40 حول الخدمات الإضافية.

عندما تكون حيازة شركات تابعة لا تمثل حيازة أعمال، يتم المحاسبة عنها كحيازة مجموعة موجودات ومطلوبات. يتم توزيع تكلفة الحيازة على الموجودات والمطلوبات التي تم حيازتها استناداً إلى قيمتها العادلة ذات الصلة ولا يتم تحقق شهرة أو ضرائب مؤجلة عنها.

#### 4- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### تصنيف العقارات

تتخذ الإدارة قراراً بشأن حيازة عقار مطور وعقار قيد التطوير سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري أو عقارات ومعدات. تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الأعمال العادية.

وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو ارتفاع رأس المال أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار ومعدات عندما يتم حيازتها لاستغلال المالك.

##### تصنيف الاستثمارات في أسهم

يتم تصنيف كافة الاستثمارات كمسماة للبيع.

##### انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع

تقوم المجموعة بمعاملة الموجودات المالية المتاحة للبيع كمنخفضة القيمة إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عند ظهور دليل موضوعي على انخفاض القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض «الكبير» أو «المتواصل» تتطلب قرارات أساسية. إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتقييم عوامل أخرى، بما في ذلك، التقلب المعتاد في أسعار الأسهم للأسهم المسعرة والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة.

##### انخفاض قيمة الأرصدة المدينة

يتم عمل تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة المدينة عندما يعد تحصيل كافة المبالغ بالكامل أمراً غير ممكن. وبالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية، يتم عمل هذا التقدير على أساس إفرادي. يتم بصورة مجمعة تقييم المبالغ غير الجوهرية والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم تطبيق مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

##### التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقارير المالية والتي لها أثر كبير يؤدي إلى تعديل جوهري على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

##### تقييم أدوات حقوق الملكية غير المسعرة

يستند تقييم أدوات حقوق الملكية غير المسعرة عادةً إلى واحدة مما يلي:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- مضاعف الربحية أو مضاعف الربحية الخاص بالصناعة.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة، أو
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديرات جوهرية. هناك عدد من الاستثمارات لا يمكن فيها قياس هذا التقدير بصورة موثوق منها. ونتيجة لذلك، يتم إدراج هذه الاستثمارات بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.

#### 4- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### قياسات القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس بعض الأدوات المالية والموجودات غير المالية كعقارات استثمارية بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقارير مالية. كما يتم الإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية التي قياسها بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية. تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
  - في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في السوق الأكثر ملائمة للأصل أو الالتزام.
- يجب أن تتمكن المجموعة من الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملائمة في تاريخ القياس. يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام افتراضات من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لمصلحتهم الخاصة. يراعي قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة المشاركين في السوق على إنتاج منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم تتناسب مع الظروف وتتاح لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة إلى الحد الأقصى وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

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

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الذي يعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقارير مالية.

يتضمن الإيضاح 9 تحليل القيمة العادلة للأدوات المالية بالإضافة إلى تفاصيل أخرى.

#### 5- مدينون ومدفوعات مقدما

تتضمن المدينون والمدفوعات مقدما المبالغ المدفوعة مقدما لشراء استثمار في المملكة العربية السعودية بمبلغ 73,680,000 ريال سعودي بما يعادل 5,756,066 دينار كويتي (2013: لا شئ دينار كويتي).

#### 6- ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية الخاصة عن طريق تقسيم ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (بعد استبعاد أسهم الخزينة).

تحتسب ربحية السهم المخففة عن طريق تقسيم ربح السنة المعدل بتأثير تحويل خيارات شراء الأسهم للموظفين، على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها عند تحويل كافة خيارات شراء الأسهم للموظفين. لا يوجد لدى الشركة الأم خيارات أسهم قائمة بموجب برنامج خيارات شراء الأسهم للموظفين كما في 31 ديسمبر 2014.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة في 31 ديسمبر 2014

### 6- ربحية السهم الأساسية والمخفضة (تتمة)

إن المعلومات اللازمة لحساب ربحية السهم الأساسية استناداً إلى المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة ناقصاً أسهم الخزينة خلال السنة هي كما يلي:

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
1,617,813	<b>1,820,801</b>	ربح السنة
383,442,560	<b>383,718,427</b>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (باستثناء أسهم الخزينة)
4.22 فلس	<b>4.75 فلس</b>	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

### 7- مخزون عقارات

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
6,460,571	<b>4,480,973</b>	القيمة الدفترية في 1 يناير
309,032	<b>1,170,000</b>	إضافات
(2,200,100)	<b>(1,833,871)</b>	استبعادات
(168,428)	-	خسارة انخفاض القيمة
79,898	-	صافي ربح تحويل عملات أجنبية
<b>4,480,973</b>	<b>3,817,102</b>	القيمة الدفترية في 31 ديسمبر

خلال السنة المنتهية 31 ديسمبر 2014، قامت المجموعة ببيع شركة تجارة فرنسا التي تتضمن ارض ديفون وقيمتها الدفترية 1,833,871 دينار كويتي. (إيضاح 2.2)

خلال السنة المنتهية 31 ديسمبر 2013، قامت المجموعة ببيع مخزون عقارات بالقيمة الدفترية بمبلغ 2,200,100 دينار كويتي لقاء مقابل بمبلغ 3,446,405 دينار كويتي، ما نتج عنه ربح بيع مخزون عقارات بمبلغ 1,246,305 دينار كويتي.

قامت المجموعة بتسجيل خسائر الانخفاض في قيمة جزء من مخزون العقارات بمبلغ لا شيء دينار كويتي (2013: 168,428 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع، والذي تعرضت قيمته العادلة للانخفاض دون تكلفة هذا الجزء.

### 8- موجودات مالية متاحة للبيع

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
172,800	-	أوراق مالية محلية مسعرة
77,591	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
<b>250,391</b>	<b>-</b>	

## 8- موجودات مالية متاحة للبيع (تتمة)

تم إدراج أوراق مالية غير مسعرة بمبلغ لا شئ دينار كويتي (2013: 77,591 دينار كويتي) بالتكلفة حيث إنه لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق فيها. وقد قامت الإدارة بمراجعة الأوراق المالية غير المسعرة لغرض تحديد انخفاض القيمة وقد سجلت خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 77,276 دينار كويتي (2013: 50,000 دينار كويتي) لهذه الاستثمارات.

إن الأوراق المالية الأجنبية غير المسعرة ومحفظة الاستثمارات العقارية الأجنبية غير المسعرة بمبلغ لا شيء (2013: لا شئ دينار كويتي) مدرجة بالقيمة العادلة استناداً إلى التقارير الدورية من مدير الاستثمار ذات الصلة. وتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة بمبلغ لا شئ دينار كويتي (2013: 482,023 دينار كويتي) تم إدراجها في بيان الدخل المجمع.

## 9- عقارات استثمارية

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
60,459,231	37,421,129	القيمة الدفترية في 1 يناير
-	6,156,796	الإضافات
(24,612,000)	-	الاستبعادات
1,643,003	28,559	أرباح غير محققة من إعادة القياس وفقاً للقيمة العادلة
(69,105)	559,114	صافي ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
<u>37,421,129</u>	<u>44,165,598</u>	القيمة الدفترية في 31 ديسمبر

خلال السنة، قامت المجموعة بشراء عقارين بالمملكة العربية السعودية لقاء مقابل نقدي بمبلغ 6,156,796 دينار كويتي (ما يعادل 82,000,000 ريال سعودي).

كما في 31 ديسمبر 2014، تم الاحتفاظ بجزء من العقار الاستثماري بمبلغ 19,984,165 دينار كويتي ضمن اتفاق الإجارة المستحقة. تم تصنيف قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ 44,165,598 دينار كويتي (2013: 37,421,129 دينار كويتي) ضمن المستوى 3 للقيمة العادلة، استناداً إلى مدخلات أسلوب التقييم المتبع. وتم عرض الحركة في القيمة العادلة للعقار الاستثماري في الجدول المشار إليه سابقاً.

تم تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري استناداً إلى تقييمات تم الحصول عليها من قبل اثنين من المقيمين المستقلين المتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات الاستثمارية. أحد هذين المقيمين هو بنك محلي استخدم طريقة العائد لبعض العقارات لتقييم بعض العقارات؛ إلى جانب تطبيق طريقة تجمع بين طريقة المقارنة السوقية للأراضي وطريقة التكلفة ناقصاً الاستهلاك للمباني من العقارات الاستثمارية. أما المقيم الآخر فهو مقيم محلي معتمد طيب السمعة، حيث قام بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة العائد. ولأغراض التقييم، اختارت الشركة القيمة التي حددها المقيم المحلي المعتمد والتي تمثل القيمة الأقل من بين التقييمين وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014، لم يتم إجراء تحويلات بين المستوى 1 و 2 لقياسات القيمة العادلة، ولم يتم التحويل من أو إلى المستوى 3 لقياس القيمة العادلة.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة في 31 ديسمبر 2014

### 9- عقارات استثمارية (تتمة)

فيما يلي الافتراضات الهامة المستخدمة في التقييم:

#### 2014

دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت
701	1,913
743	1,066
9	17
% 7.2	% 6.8
% 52	% 10

سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع) (دينار كويتي)  
تكاليف الإنشاء (للمتر المربع) (دينار كويتي)  
متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)  
معدل العائد  
معدل الأماكن الشاغرة

#### 2013

دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت
825	1,701
912	1,272
9	17
% 6.4	% 6.9
-	% 10

سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع) (دينار كويتي)  
تكاليف الإنشاء (للمتر المربع) (دينار كويتي)  
متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)  
معدل العائد  
معدل الأماكن الشاغرة

### تحليل الحساسية

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في أهم الافتراضات المتعلقة بتقييم العقار الاستثماري:

#### 2014

دول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي	الكويت دينار كويتي	التغيرات في افتراضات التقييم
363,257	937,700	% 5+/-
748,130	1,460,150	% 5+/-
712,505	1,390,619	% 5+/-
748,130	1,460,150	% 5+/-
192,737	833,650	% 5+/-
405,762	1,457,200	% 5+/-
386,440	1,387,810	% 5+/-
405,762	1,457,200	% 5+/-

سعر السوق المقدر للأرض  
متوسط الإيجار  
معدل العائد  
معدل الشغور

#### 2013

سعر السوق المقدر للأرض  
متوسط الإيجار  
معدل العائد  
معدل الشغور

## 10- رأس المال والجمعية العمومية السنوية

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع نقدا بالكامل للشركة الأم كما في 31 ديسمبر 2014 من 384,462,560 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم (2013: 384,462,560 سهم بقيمة 100 فلس للسهم).  
في الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 17 أبريل 2014، وافق المساهمون على عدم توزيعات أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (2012: لا شيء)  
أوصى مجلس الإدارة بجلسته التي انعقدت بتاريخ 9 مارس 2015 بعدم توزيع أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014. إن هذه التوصية خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة العادية السنوية لمساهمي الشركة.

## 11- الاحتياطات

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي تحويل نسبة 10% من ربح السنة للمجموعة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة وبعد مقاصة الخسائر المتراكمة المرحلة، إلى حساب الاحتياطي القانوني. يجوز للمجموعة اتخاذ قرار بوقف هذه التحويلات السنوية عندما يساوي الاحتياطي أو يتجاوز نسبة 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الاحتياطي القانوني محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيعات أرباح لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الإيرادات المحتفظ بها بتأمين هذا الحد.

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للمجموعة، ينبغي تحويل نسبة 5% من ربح المجموعة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية وبعد مقاصة الخسائر المتراكمة المرحلة، إلى حساب الاحتياطي الاختياري. يحق للمجموعة وقف إجراء هذا التحويل بناءً على قرار أعضاء مجلس الإدارة. لا يوجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري، طالما يوافق المساهمون خلال الجمعية العمومية على هذا التوزيع.

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، لم يتم إجراء أي تحويل إلى الاحتياطات حيث أن الخسائر المتراكمة المرحلة لم يتم استردادها بالكامل بعد.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة في 31 ديسمبر 2014

### 12- أسهم خزينة

2013	2014
1,020,000	-
% 0.27	%0
72,420	-

عدد الأسهم  
نسبة الأسهم المصدرة  
القيمة السوقية (دينار كويتي)

خلال السنة المنتهية 31 ديسمبر 2014، قامت المجموعة ببيع أسهم خزينة قيمتها الدفترية 52,984 دينار كويتي مقابل 71,116 دينار كويتي ما أدى إلى إضافة ربح إلى احتياطي أسهم الخزينة بمبلغ 18,132 دينار كويتي.

إن احتياطات الشركة الأم بما يعادل تكلفة شراء أسهم الخزينة تم تخصيصها كاحتياطات غير قابلة للتوزيع في الشركة الأم.

### 13- دائنون ومصروفات مستحقة

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي
862,352	241,316
482,548	338,985
123,113	37,747
246,854	451,195
2,700,461	-
198,099	385,989
4,613,427	1,455,232

مبالغ دائنة ومحتجزة للمقاولين

مصروفات مستحقة

دائنون لقاء حيازة عقارات استثمارية

دفعات مقدماً وتأمينات مستردة

دائنون لقاء دعوى قضائية

دائنون آخرون

في 2006، أصدرت محكمة الاستئناف حكماً لصالح المجموعة في مطالبة قانونية بمبلغ 2,700,461 دينار كويتي ومبلغ 1,946,750 دينار كويتي ضد المجموعة. وبالتالي، تم إجراء تسوية، وحصلت المجموعة على مبلغ 753,711 دينار كويتي في ذلك التاريخ. ثم لجأ كلا الطرفين إلى محكمة التمييز. في 22 يناير 2014، أصدرت محكمة التمييز حكماً على الاستئناف ضد المجموعة، وقامت بإلغاء حكم محكمة الاستئناف الذي كان لصالح المجموعة. وبالتالي، أصبحت المجموعة مطالبة بسداد قيمة المطالبة الأصلية بمبلغ 2,700,461 دينار كويتي، وتم تسجيل المبلغ ضمن بيان الدخل المجمع للسنة السابقة.

في 18 ديسمبر 2014، قامت المجموعة بإجراء تسوية واتفاقية تسوية نهائية مع الطرف الثاني تنص على تصفية جميع النزاعات المشار إليها فيما بينهما وقامت المجموعة بسداد 500,000 دينار كويتي إلى الطرف الثاني.

لاحقاً سجلت المجموعة ربحاً بمبلغ 2,200,461 دينار كويتي في بيان الدخل المجمع نتيجة عكس المخصص المسجل مقابل الدعوة القضائية في السنة السابقة.

### 14- دائنو تمويل إسلامي

الإجمالي دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي
21,715,246	7,262,340	14,452,906
(3,709,139)	(506,233)	(3,202,906)
18,006,107	6,756,107	11,250,000

المبلغ الإجمالي  
ناقصاً: الربح المؤجل

14- دائنو تمويل إسلامي (تتمة)

2013			
الإجمالي دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	
8,549,622	7,389,074	1,160,548	المبلغ الإجمالي
(381,115)	(220,567)	(160,548)	ناقصاً: الربح المؤجل
<u>8,168,507</u>	<u>7,168,507</u>	<u>1,000,000</u>	

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014، أبرمت المجموعة اتفاقيات إجارة بمبلغ 10,250,000 دينار كويتي تمثل اتفاقيات بيع وتأجير بعض العقارات الاستثمارية (إيضاح 9) يصل تاريخ استحقاقها الى 5 سنوات من تاريخ التقارير المالية. تبلغ نسبة الربح وفقاً لاتفاقيات الإجارة 3 % سنوياً فوق معدل الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي.

15- معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع أطراف ذات علاقة، أي المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وشركات يسيطرون عليها بصورة أساسية أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً. تتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

لا توجد أرصدة في نهاية السنة أو معاملات مع الأطراف ذات علاقة خلال السنة.

فيما يلي مكافآت أعضاء موظفي الإدارة العليا:

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
236,700	<b>276,600</b>	مدفوعات الإدارة العليا
39,122	<b>59,361</b>	رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل
<u>275,822</u>	<u><b>335,961</b></u>	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

16- التزامات رأسمالية ومطلوبات طارئة

الالتزامات رأسمالية

لا يوجد لدى المجموعة التزامات فيما يتعلق باتفاقيات إنشاء كما في تاريخ التقارير المالية.

مطلوبات طارئة

في 31 ديسمبر 2014، كان لدى المجموعة مطلوبات طارئة تمثل كتاب ضمان بمبلغ 4,833,000 دينار كويتي (2013: 4,833,000 دينار كويتي) وليس من المتوقع أن تنشأ عنها أي التزامات مادية.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة في 31 ديسمبر 2014

### 17 - معلومات القطاعات

تنقسم أعمال المجموعة، لأغراض الإدارة، الى وحدات أعمال بناءً على المنتجات والخدمات التي تقدمها. وتقوم المجموعة اثنتين من قطاعات التشغيل المدرجة في التقارير كما يلي:

- أنشطة الاستثمار العقاري وتتضمن الاستثمار والمتاجرة في العقارات وبناء أو تطوير العقارات بغرض بيعها ضمن سياق العمل العادي والخدمات العقارية الأخرى المتعلقة بها.

- أنشطة الأسهم والاستثمارات الأخرى وتتضمن المشاركة في صناديق مالية وعقارية وإدارة متطلبات السيولة لدى المجموعة.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014				
المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	أنشطة الأسهم والاستثمارات الأخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمار العقاري دينار كويتي	
1,624,639	-	-	1,624,639	إيرادات القطاع
1,175,083	-	-	1,175,083	نتائج القطاع
147,975	-	147,975	-	أرباح محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
28,559	-	-	28,559	أرباح غير محققة من إعادة قياس عقارات استثمارية بالقيمة العادلة
393	-	393	-	ربح بيع شركة تابعة
(77,276)	-	(77,276)	-	خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
2,200,461	2,200,461	-	-	مخصص دعوة قضائية معكوس
(1,654,394)	(1,654,394)	-	-	مصروفات غير موزعة - بالصافي
1,820,801	546,067	71,092	1,203,642	أرباح القطاع
56,420,574	143,217	-	56,277,357	موجودات القطاع
19,913,903	452,564	-	19,461,339	مطلوبات القطاع
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013				
المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	أنشطة الأسهم والاستثمارات الأخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمار العقاري دينار كويتي	
1,863,624	-	-	1,863,624	إيرادات القطاع
1,493,977	-	-	1,493,977	نتائج القطاع
1,077,877	-	-	1,077,877	صافي ربح مخزون عقارات
3,198,000	-	-	3,198,000	أرباح محققة من بيع عقارات استثمارية
1,643,003	-	-	1,643,003	أرباح غير محققة من إعادة قياس عقارات استثمارية بالقيمة العادلة
(78,960)	-	(78,960)	-	خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,491	-	2,491	-	أرباح محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(532,023)	-	(532,023)	-	خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
(5,186,552)	(5,186,552)	-	-	مصروفات غير موزعة - بالصافي
1,617,813	(5,186,552)	(608,492)	7,412,857	أرباح/ (خسائر) القطاع
47,593,174	3,909	250,391	47,338,874	موجودات القطاع
13,171,725	389,791	-	12,781,934	مطلوبات القطاع

## 18 - إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به داخل المجموعة. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق حيث يتم تقسيم النوع الأخير إلى مخاطر معدل الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم.

### هيكل إدارة المخاطر

يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن تحديد ومراقبة المخاطر وعن أسلوب الإدارة العامة للمخاطر بالإضافة إلى مسؤولية الموافقة على إستراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

### الإدارة التنفيذية

تقوم الإدارة التنفيذية للمجموعة بوضع سياسات إدارة مخاطر المجموعة ورفع توصيات إلى مجلس الإدارة.

### مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر أن تتكبد المجموعة خسارة نتيجة عجز عملائها أو الأطراف المقابلة على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية. تقوم المجموعة بإدارة ومراقبة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود على مبلغ المخاطر الذي تقبل المجموعة تحمله للأطراف المقابلة من الأفراد وللتركزات الجغرافية وتركزات قطاعات الأعمال، وعن طريق مراقبة الانكشاف فيما يتعلق بهذه الحدود.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة بما في ذلك الأرصدة لدى البنوك والنقد، ينتج تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من تخلف الطرف المقابل عن الالتزام وبحيث يكون الحد الأقصى للتعرض مساوياً للقيمة الدفترية لهذه الأدوات. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك من خلال التعامل فقط مع البنوك جيدة السمعة.

### الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان دون احتساب أي ضمانات وأي تعزيزات ائتمانية أخرى

يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق ببنود بيان المركز المالي المجموع. يتضح أقصى حد انكشاف بالمجمل قبل تأثير التخفيف من خلال الاستعانة باتفاقيات الضمانات والمقاصة الأساسية (إن وجدت).

مجمّل الحد الأقصى للاكتشاف 2013 دينار كويتي	مجمّل الحد الأقصى للاكتشاف 2014 دينار كويتي	
2,211,563	907,616	النقد والأرصدة لدى البنوك (باستثناء النقد في الصندوق) مدينون ومدفوعات مقدما إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان
3,222,400	7,384,232	
5,433,963	8,291,848	

### تركزات مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يمكن تحليل الموجودات المالية للمجموعة، قبل احتساب أي ضمانات محفظ بها أو تعزيزات ائتمانية أخرى، حسب الأقاليم الجغرافية وقطاعات الأعمال التالية:

2013				2014			
المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	إتشاءات وعقارات دينار كويتي	الخدمات البنكية والمالية دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	إتشاءات وعقارات دينار كويتي	الخدمات البنكية والمالية دينار كويتي
5,433,963	111,022	3,111,378	2,211,563	8,291,848	26,523	7,357,709	907,616



### مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي احتياجاتها التمويلية. تنتج مخاطر السيولة عن التقلبات في السوق أو تدني درجة الائتمان مما قد يتسبب في نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. وللوقاية من هذه المخاطر، قامت الإدارة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار، والاحتفاظ برصيد كافٍ للنقد والتدبير المعادل والأوراق المالية القابلة للتداول.

### إدارة مخاطر السيولة والتمويل

تحتفظ المجموعة بمحفظة من الموجودات المتنوعة والتي يسهل تسيلها في حالة وقوع حدث توقف التدفقات النقدية بطريقة غير متوقعة.

### تحليل المطلوبات المالية حسب الاستحقاقات التعاقدية المتبقية

لقد تم تحديد الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات على أساس الفترة المتبقية من تاريخ بيان المركز المالي المجمع إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. ويتم مراقبة معلومات الاستحقاق من قبل الإدارة للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية. إن معلومات استحقاق المطلوبات في نهاية السنة تستند إلى ترتيبات السداد التعاقدية غير المخصصة أو إلى تقدير الإدارة لمواعيد الاستحقاق المخططة.

إن معلومات استحقاق المطلوبات المالية غير المخصصة في 31 ديسمبر كان كما يلي:

المجموع دينار كويتي	أكثر من 3 سنوات دينار كويتي	سنة إلى 3 سنوات دينار كويتي	6 إلى 12 أشهر دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	31 ديسمبر 2014
1,455,232	-	-	1,455,232	-	-	المطلوبات دائنون ومصرفات
25,465,245	14,423,836	9,789,963	493,658	416,211	341,577	مستحقة دائنو تمويل إسلامي
26,920,477	14,423,836	9,789,963	1,948,890	416,211	341,577	إجمالي المطلوبات
المجموع دينار كويتي	أكثر من 3 سنوات دينار كويتي	سنة إلى 3 سنوات دينار كويتي	6 إلى 12 أشهر دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	31 ديسمبر 2013
4,613,427	-	-	4,613,427	-	-	المطلوبات دائنون ومصرفات
8,549,622	5,367,717	2,369,000	319,795	-	493,110	مستحقة دائنو تمويل إسلامي
13,163,049	5,367,717	2,369,000	4,933,222	-	493,110	إجمالي المطلوبات

### مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الريح وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق باستثمارات خاصة أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتاجر بها في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات وتنوع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

18 - إدارة المخاطر (تتمة)  
مخاطر السوق (تتمة)

أ) مخاطر أسعار الأرباح

إن مخاطر أسعار الأرباح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية نتيجة للتغير في أسعار الفائدة السوقية. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأرباح على اتفاقيات التأجير التي تحمل أرباح متغيرة (إيضاح 14). باستثناء ذلك، تتعامل المجموعة مع الأدوات المالية الإسلامية، وبالتالي لا تتعرض لمخاطر أسعار الأرباح على تسهيلاتهما.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع على التغيرات المحتملة المعقولة في أسعار الأرباح مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على ربح السنة دينار كويتي	الزيادة في النقاط الأساسية	
112,500	%1+/-	2014
10,000	%1+/-	2013

ب) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي.

تدار مخاطر العملات الأجنبية من قبل إدارة الخزينة في الشركة الأم استناداً إلى الحدود التي يضعها مجلس إدارة المجموعة والتقييم المستمر لمراكز المجموعة المفتوحة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار الصرف. ترى الإدارة أن مخاطر تكبد خسائر كبيرة نتيجة للتقلبات في أسعار الصرف لا تزيد عن الحد الأدنى، ولذلك لا تغطي المجموعة انكشافات مخاطر العملات الأجنبية.

إن التأثير على الخسائر (بسبب التغير في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية) وعلى حقوق الملكية، نتيجة للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، كما يلي:

2013		2014		العملة
التأثير على خسارة السنة بالدينار الكويتي	التغير في أسعار العملات بالنسبة المئوية %	التأثير على ربح السنة بالدينار الكويتي	التغير في أسعار العملات بالنسبة المئوية %	
140,055	%3+/-	-	%3+/-	دولار أمريكي

ج) مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدار مخاطر أسعار الأسهم من قبل إدارة الاستثمارات المباشرة في الشركة الأم. تنتج مخاطر أسعار الأسهم غير المدرجة من المحفظة الاستثمارية للمجموعة. تدير المجموعة المخاطر من خلال تنوع الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الجغرافية.

إن التأثير على حقوق الملكية (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع كما في 31 ديسمبر) ونتائج المجموعة (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كما في 31 ديسمبر) نتيجة للتغير المحتمل في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، هي كما يلي:

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة في 31 ديسمبر 2014

### 18 - إدارة المخاطر (تتمة) مخاطر السوق (تتمة) (ج) مخاطر أسعار الأسهم (تتمة)

2013		2014		مؤشرات السوق	الكويت
التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	التأثير على خسارة السنة دينار كويتي	التغيرات في أسعار الأسهم %	التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي		
12,519	-	+/-5	-	-	+/-5

فيما يتعلق بالموجودات المالية المتاحة للبيع غير المسعرة المدرجة بالتكلفة (إيضاح 8)، فإن تأثير التغيرات في أسعار الأسهم لا يمكن تحديدها بصورة موثوق منها نتيجة لعدم توفر قيمة عادلة موثوق منها لهذه الاستثمارات.

### 19 - إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. باستثناء استخدام معدل الاقتراض لمراقبة رأس المال، لم يتم إجراء تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2014 و31 ديسمبر 2013.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي والدائنين والمصروفات المستحقة ناقص النقد والنقد المعادل ضمن صافي الدين. يتضمن رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
4,613,427	<b>1,455,232</b>	دائنون ومصروفات مستحقة
8,168,507	<b>18,006,107</b>	دائنو تمويل إسلامي
(2,214,372)	<b>(910,425)</b>	ناقصاً: نقد وأرصدة لدى البنوك
10,567,562	<b>18,550,914</b>	صافي الدين
34,421,449	<b>36,506,671</b>	حقوق الملكية
34,421,449	<b>36,506,671</b>	إجمالي رأس المال
44,989,011	<b>55,057,585</b>	رأس المال وصافي الدين
% 23	<b>% 34</b>	معدل الاقتراض

20 - قياسات القيمة العادلة

فيما يلي مقارنة من حيث الفئة للقيمة الدفترية والقيمة العادلة للأدوات المالية للمجموعة، والمدرجة في البيانات المالية:

			كما في 31 ديسمبر 2014
المجموع دينار كويتي	مستوى: 3 دينار كويتي	مستوى: 1 دينار كويتي	
-	-	-	موجودات مالية متاحة للبيع
44,165,598	44,165,598	-	عقارات استثمارية
<b>44,165,598</b>	<b>44,165,598</b>	-	
			كما في 31 ديسمبر 2013
المجموع دينار كويتي	مستوى: 3 دينار كويتي	مستوى: 1 دينار كويتي	
250,391	77,591	172,800	موجودات مالية متاحة للبيع
37,421,129	37,421,129	-	عقارات استثمارية
<b>37,671,520</b>	<b>37,498,720</b>	<b>172,800</b>	

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014، لا توجد أي تحويلات بين قياسات المستوى 1 والمستوى 2 للقيمة العادلة، ولا توجد تحويلات إلى أو من قياسات المستوى 3 للقيمة العادلة.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة في 31 ديسمبر 2014

### 21 - تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. لقد تم تحديد استحقاق الموجودات والمطلوبات على أساس التاريخ المتوقع لاستردادها أو سدادها. إن قائمة الاستحقاق للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والموجودات المالية المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية ومخزون العقارات بناء على تقدير الإدارة لسيولة تلك الموجودات المالية.

إن معلومات استحقاق الموجودات والمطلوبات هي كما يلي:

المجموع دينار كويتي	سنة إلى 5 سنوات دينار كويتي	3 إلى 12 شهرًا دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	31 ديسمبر 2014
				<b>الموجودات</b>
910,425	-	-	910,425	أرصدة لدى البنوك ونقد
7,384,232	-	7,384,232	-	مدينون ومدفوعات مقدماً
3,817,102	-	3,817,102	-	مخزون عقارات
44,165,598	44,165,598	-	-	عقارات استثمارية
143,217	143,217	-	-	عقار ومعدات
<u>56,420,574</u>	<u>44,308,815</u>	<u>11,201,334</u>	<u>910,425</u>	<b>إجمالي الموجودات</b>
				<b>المطلوبات</b>
1,455,232	-	1,455,232	-	دائنون ومصرفات مستحقة
18,006,107	18,006,107	-	-	دائنو تمويل إسلامي
452,564	452,564	-	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>19,913,903</u>	<u>18,458,671</u>	<u>1,455,232</u>	-	<b>إجمالي المطلوبات</b>

المجموع دينار كويتي	سنة إلى 5 سنوات دينار كويتي	3 إلى 12 شهرًا دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	31 ديسمبر 2013
				<b>الموجودات</b>
2,214,372	-	-	2,214,372	أرصدة لدى البنوك ونقد
3,222,400	-	3,222,400	-	مدينون ومدفوعات مقدماً
4,480,973	-	4,480,973	-	مخزون عقارات
250,391	250,391	-	-	موجودات مالية متاحة للبيع
37,421,129	37,421,129	-	-	عقارات استثمارية
3,909	3,909	-	-	عقار ومعدات
<u>47,593,174</u>	<u>37,675,429</u>	<u>7,703,373</u>	<u>2,214,372</u>	<b>إجمالي الموجودات</b>
				<b>المطلوبات</b>
4,613,427	-	4,613,427	-	دائنون ومصرفات مستحقة
8,168,507	8,168,507	-	-	دائنو تمويل إسلامي
389,791	389,791	-	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>13,171,725</u>	<u>8,558,298</u>	<u>4,613,427</u>	-	<b>إجمالي المطلوبات</b>