

التقرير السنوي ٢٠١٦



URC

شركة العقارات المتحدة
United Real Estate Co

دار الآثار الإسلامية هي إحدى المؤسسات الثقافية الرائدة في الكويت وقد تم تأسيسها لإدارة الأنشطة المتعلقة بمجموعة الصباح التي تعتبر إحدى أروع مجموعات الفن الإسلامي في العالم. تضم مجموعة الصباح أكثر من ٣٠ ألف تحفة تتضمن مخطوطات، وأجهزة علمية، وسجاد، وأقمشة، ومجوهرات، وخزف، وزجاج، وعاج ومعادن من عدة بلدان من بينها إسبانيا، والهند، والصين وإيران.

تعرض التقارير السنوية لشركات مجموعة شركة مشاريع الكويت (القابضة) لهذا العام سجادة أثرية من مجموعة الصباح. ويأتي استخدام هذه الصور في إطار الدور الذي تلعبه شركة مشاريع الكويت في الحفاظ على ثروات البلاد ورعايتها، جنباً إلى جنب مع سعيها نحو بناء مستقبل الكويت.

يعود تاريخ صناعة السجادة التي تظهر في الصورة (LNS 24 R) إلى أواخر القرن الثامن عشر ميلادي، وهي سجادة عشاق بنسق الميدالية بنمط صغير من الصوف وتم صنعها في برجاما، غرب بلاد الأناضول. وقد تم نشر هذه الصورة بعد الحصول على موافقة كريمة من مجموعة الصباح، دار الآثار الإسلامية.





صاحب السمو الشيخ
صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ
نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت



المحتويات

١٠	رسالة من مجلس الإدارة
١٨	أصول شركة العقارات المتحدة
	الأصول التشغيلية
٢٣	مشاريع تحت التنفيذ
٢٥	الشركات التابعة
٢٧	موجز عن أداء الشركة
٢٩-٢٨	إنتشار الشركة الجغرافي
٣١-٣٠	أهم المؤشرات المالية
٣٢	نمط الديون
٣٤	البيانات المالية المجمعة لشركة العقارات المتحدة و شركاتها التابعة ٢٠١٦



يتضمن كل تقرير من التقارير السنوية لشركات مجموعة شركة مشاريع الكويت (القابضة) لهذا العام سجادة أثرية من دار الآثار الإسلامية الذي يضم إحدى أفضل مجموعات الفن الإسلامي في العالم. وقد تم نشر هذه الصور بعد الحصول على موافقة كريمة من مجموعة الصباح، دار الآثار الإسلامية.

رسالة من مجلس الإدارة



على دعمهم المستمر وثقتهم العالية. كما يطيب لي أن أثنى على الجهود المخلصة التي يبذلها الطاقم التنفيذي وكافة موظفي شركة العقارات المتحدة وشركاتها التابعة والزميلة.

مع خالص تمنياتي القلبية بدوام التوفيق والنجاح لبلدنا الحبيب والمزيد من الاستقرار والازدهار في ظل قيادة حضرة صاحب السمو أمير البلاد وولي عهده الأمين.

والله ولي التوفيق.



طارق محمد عبد السلام
رئيس مجلس الإدارة

والشقق السكنية الراقية بالإضافة إلى الخدمات الأخرى. لقد تم اعتماد مخطط التصميم العام النهائي وكذلك توقيع عقود إدارة المشروع والبدء بأعمال تصميم البنية التحتية. وجاري حالياً إتمام التعاقدات مع شركة إدارة الفنادق والمصمم الرئيسي.

كما يسرنا في هذا اللقاء إعلان شروع إدارة الشركة في تنفيذ مشروع جديد بجمهورية مصر العربية يحتوي على شقق سكنية ومجمع تجاري وإداري مقام على مساحة ١٠٨ ألف متر مربع بمنطقة القاهرة الجديدة حيث سيتم إطلاق الحملة البيعية والتسويقية قريباً. ذلك بالإضافة إلى اعتماد مخطط التصميم العام النهائي لمشروعنا بالشويفية بعمّان والذي سيتضمن جزء فندقية وجزء سكني وجاري التعاقد مع مصمم البنية التحتية والمصمم الرئيسي.

لقد حرصت إدارة الشركة خلال عام ٢٠١٦ على تنمية علاقاتها مع المؤسسات التمويلية والاستثمارية بما يناسب مع الخطط التوسعية للشركة خلال الأعوام القادمة. كما عكفت الإدارة على دراسة البدائل التمويلية المختلفة بغرض تخفيف المخاطر وتوسيع أفاق التنوع في أساليب التمويل ودعم شراكاتها الاستراتيجية.

ونود أن نشير إلى اتخاذ مجلس إدارة الشركة إجراءات جدية وفعالة لتحقيق مستوى عالي من الحوكمة والرقابة الداخلية يتماشى مع حجم الأعمال كشركة رائدة في السوق العقاري كما سيستمر مجلس الإدارة على نفس النهج خلال عام ٢٠١٧ والسعي إلى تحقيق الكفاءة والعمل على الوصول لأهداف الشركة وتنفيذ خطتها الاستراتيجية. وفي الختام أتقدم بالشكر والتقدير إلى مساهمي الشركة

حضرات المساهمين الكرام، السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يطيب لي بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي لنتائج أعمال الشركة عن عام ٢٠١٦ والتي أظهرت نتائج إيجابية ونمو الإيرادات.



ليصل إلى ٥٧٢ مليون دينار كويتي كما نمت الإيرادات والأرباح ولم يقتصر التركيز على التطوير والتشغيل العقاري فقط، بل امتد إلى شركائنا التابعة المتخصصة في المقاولات وخدمات إدارة المرافق التي عكفنا على تطويرها ودعمها خلال الأعوام الماضية حيث نتوقع أن تتضاعف نتائجها في السنوات القليلة القادمة. لقد ارتفعت الإيرادات المحققة من أعمال المقاولات وخدمات إدارة المرافق بنسبة ١١٨ بالمائة لتصل إلى ٢٦,٨ مليون دينار كويتي وذلك بالمقارنة مع عام ٢٠١٥. وتعكس تلك النتائج الجهد المبذول في قطاعات أعمال الشركة الرئيسية على الرغم من الصعوبات الاقتصادية التي واجهتها المنطقة.

وبالنيابة عن مساهميننا نود أن نعرب عن بالغ شكرنا للإدارة على النتائج التي حققتها خلال عام ٢٠١٤ والنجاح الذي تواصل تحقيقه.

وندعو الله العلي العظيم أن يوفقنا إلى مزيد من التقدم والازدهار. ويسرنا في لقائنا السنوي هذا أن نعطي لمحة عن التطورات التي وصلت إليها مشاريع الشركة التي جرت خلال العام الماضي فقد تم افتتاح "العبدلي مول" والذي نأمل من خلاله إلى تحقيق نقلة نوعية متميزة في متعة التسوق والترفيه في المملكة الأردنية لكونه أحد أكبر مراكز التسوق هناك.

أما عن استثمار الشركة بالمملكة المغربية الشقيقة والذي يتمثل في مشروع أسوفيد المؤسس على مساحة تتخطى ٢ مليون متر مربع في مدينة مراكش، فيحتوي ذلك المشروع على ملعب جولف من الفئة الأولى وجاري تطوير فندق من فئة خمس نجوم ومجمع سكني من الفيلات

ويسرني أن أستعرض بالتقرير أهم الإنجازات التي تم تحقيقها والأحداث الهامة خلال العام المالي المنتهي في ١ ديسمبر ٢٠١٦. لقد شهد عام ٢٠١٦ تغيرات اقتصادية أثرت على بيئة الاستثمار عالمياً كما تأثرت منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا والتي تتواجد أغلب استثمارات شركة العقارات المتحدة بها. ومن تلك التغيرات على سبيل المثال تعويم الجنيه المصري وانفصال بريطانيا عن الاتحاد الأوروبي. إلا أننا كما وعدنا في العام الماضي، فقد حققت الشركة نمو في إيراداتها من ٦١ إلى ٧١ مليون دينار كويتي لتسجل ارتفاعاً بنسبة ١٧ بالمائة بالمقارنة مع عام ٢٠١٥ وكذلك سجلت الأرباح الصافية نمو بمعدل ٢٪ لتصل إلى ٨,٧ مليون دينار كويتي بالمقارنة مع ٨,٥ مليون دينار كويتي في عام ٢٠١٥، وعليه أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين بواقع ٥ فلس للسهم الواحد (أي بمعدل ٥ بالمائة).

إن استمرارية تحقيق تلك المعدلات نتج عن استراتيجية الشركة التي تم الإعلان عنها سابقاً والتي تسعى لتحقيق التوازن في مصادر الدخل وإعادة هيكلة محفظة الأصول والأعمال لتحقيق معدل عائد مرضي ومستمر أخذ بالاعتبار عوامل المخاطر المختلفة. فقد عملت الإدارة في ظل التغيرات الاقتصادية على دراسة شاملة لكافة أصولها التي تختلف في طبيعتها بين أراضي وعقارات وشركات تشغيلية وكذلك عقارات سكنية معروضة للبيع تختلف في توزيعها الجغرافي وذلك بهدف ترتيب أولويات الاستثمار واتخاذ قرارات مناسبة بشأن مشاريع الشركة المستقبلية. ارتفع إجمالي أصول الشركة في عام ٢٠١٦ بنسبة ٣,٢ بالمائة



عمرو سلطان
المدير التنفيذي للإدارة المالية
للمجموعة



أحمد قاسم
نائب الرئيس التنفيذي



أسامة الزيتون
المدير التنفيذي للتطوير



أغستينو صفير
المدير التنفيذي للاستثمارات



يوسف صليبيا
المدير التنفيذي للشؤون
القانونية والمطابقة والالتزام



سمير هرموش
نائب رئيس أول إدارة الأملاك



علي إبراهيم معرفي
نائب رئيس مجلس إدارة



طارق محمد عبد السلام
رئيس مجلس إدارة



الشيخة ببلي ناصر صباح الأحمد الصباح
نائب رئيس مجلس إدارة



الشيخ فاضل الخالد الصباح
عضو مجلس إدارة



عادل الوقيان
عضو مجلس إدارة



مازن عصام حوا
عضو مجلس إدارة



سامر صبحي خنشت
عضو مجلس إدارة

- إفتتاح مشروع «العبدلي مول» في عُمان، بالمملكة الأردنية الهاشمية
- إستكمال مشروع «أسوار رزیدنسز» الكائن في القاهرة الجديدة، بجمهورية مصر العربية
- تحقيق تقدم كبير بأعمال الإنشاءات لمشروع «أفارييس» وهو أحدث مشروع سكني للشركة بجمهورية مصر العربية
- موافقة الجهات الرسمية بالمملكة المغربية النهائية على تعديل المخطط العام لمشروع «أسوفيد» الذي تضمن زيادة مساحة البناء، والذي سينتج عنه ارتفاع كبير في قيمة المشروع ويعزز من أرباحه المتوقعة
- تحقيق خطط الشركة في تطوير أعمال شركاتها التشغيلية العاملة بمجال الإنشاءات والمقاولات وكذلك إدارة المرافق والذي انعكس على مضاعفة إيرادات ذلك القطاع، وسيستمر ذلك النمو بإذن الله بذات المعدل في السنوات المقبلة وفقا لاستراتيجية الشركة.



إن شركة العقارات المتحدة (URC) بما لديها من أصول مجمعة تبلغ ٥٧٢ مليون دينار كويتي (١,٨٧ مليار دولار أمريكي) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، تعد إحدى شركات التطوير العقاري الرائدة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. تأسست الشركة في عام ١٩٧٣ وأدرجت في سوق الكويت للأوراق المالية في عام ١٩٨٤ وتتوزع أنشطتها في عدة بلدان في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا من خلال عدد من الأذرع الإستثمارية والشركات التابعة التي تملكها. وتتركز أنشطة الشركة الرئيسية في التطوير والتشغيل العقاري حيث تمتلك محفظة عقارية متنوعة من الأصول تتضمن مجمعات تجارية ومراكز تسوق وفنادق ومباني السكنية وكذلك أبراج إدارية.

كما تمتد أعمال الشركة لتشمل الإنشاءات والمقاولات وكذلك خدمات إدارة المرافق وإدارة المشاريع وذلك من خلال شركاتها التابعة المتعددة. وتتوزع أعمال الشركة جغرافياً في العديد من البلدان من خلال عدة أصول أهمها عالم المارينا وفندق المارينا وبرج كيبكو بدولة الكويت، وصلالة جاردنز مول وصلالة جاردنز رزیدنسز في سلطنة عُمان، والعبدلي مول في المملكة الأردنية، والروشة فيو ١٠٩٠ في الجمهورية اللبنانية، وأسوار رزیدنسز وفندق وبرج فيرمونت في جمهورية مصر العربية ومشروع أسوفيد في المملكة المغربية.

وتعد شركة مشاريع الكويت القابضة المساهم الأكبر في شركة العقارات المتحدة، وهي إحدى أكبر الشركات القابضة الرائدة وأكثرها تنوعاً في الأنشطة على مستوى منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بما لديها من أصول مجمعة تبلغ ٣٢,٧ مليار دولار أمريكي كما في نهاية عام ٢٠١٦، حيث تمتلك المجموعة حصص ملكية مؤثرة في محفظة تضم حوالي ٦٠ شركة عاملة في ٢٤ بلداً، وتتركز أنشطتها الرئيسية في قطاعات الخدمات المالية والإعلام، والصناعة العقارات. كما تمتلك من خلال شركاتها التابعة والزميلة حصص ملكية كبيرة في قطاعي التعليم والصحة.

أصول شركة العقارات المتحدة



صلاة جاردنز مول

صلاة جاردنز مول هو أول مجمع تجاري متكامل في مدينة صلاة عُمان. حيث حاز المشروع على عدة جوائز عالمية وتتخطى مساحته المبنية ٨٦ ألف متر مربع. ويضم المجمع العديد من عناصر التسوق والمطاعم والعناصر الترفيهية تشتمل أول قاعات سينما في مدينة صلاة. يحتضن المشروع الطرز المعماري العماني التقليدي ويجمع ذلك مع عناصر التصميم الداخلي الحديث. كما يتضمن المجمع حديقة ذات مناظر طبيعية، ومساحات جلوس خارجية.

صلاة جاردنز رزيدنسز

يمثل صلاة جاردنز رزيدنسز عنصر الضيافة لمشروع صلاة جاردنز مول وهو فندق من فئة الأربعة نجوم مكون من ١٦٨ وحدة تتنوع بين وحدات من غرفة نوم إلى ثلاث قابلة للاتصال ببعضها لاستيعاب العائلات ذات الأعداد الكبيرة. يتضمن الفندق عدة مرافق منها منطقة لعب للأطفال وصالة للسيدات وحوض سباحة خارجي وغرف اجتماعات ومركز أعمال.



روشة فيو ١٠٩٠

الروشة فيو ١٠٩٠ هو مشروع سكني راقي يقع مباشرة امام صخرة الروشة الشهيرة في لبنان ويطل على البحر الأبيض المتوسط. يحتوي المشروع على ٢٢ طابقاً و٤٠ شقة واثنين بنتهاوس دوبلكس ويتضمن العديد من المرافق تشمل نادي صحي وحمام سباحة داخلي وخارجي ومنطقة جلوس وحمام سباحة للأطفال.



عالم المارينا

عالم المارينا هو مشروع متعدد الاستخدام يقع على الواجهة البحرية في أشهر منطقة للتسوق في الكويت. ويتضمن عالم المارينا مارينا مول والذي يعد من أهم المجمعات التجارية بدولة الكويت وضم مجموعة متميزة من المحال التجارية يتخطى عددها ١٣٠ على مساحة تأجيره تبلغ ٣٠,٥٨٩ متر مربع ويشتمل عالم المارينا أيضاً على مارينا كريستال الذي يحتوي على مطاعم ومقاهي على مساحة تأجيره تبلغ ٣,٢١٢ متر مربع وكذلك مارينا ويفز وممشى المارينا ونادي مارينا لليخوت الذي يحتوي على ١٢٦ مرسى.

فندق المارينا

يقع فندق المارينا في دولة الكويت بموقع متميز على الشاطئ ويعد مكون رئيسي مكمل لعالم المارينا، وهو فندق مصنف من فئة الخمس نجوم ويحتوي على ٩١ غرفة والعديد من المرافق والأنشطة الترفيهية. كما تقوم إدارة الفندق بتشغيل قاعة الشبخة سلوى صباح الأحمد التي تمثل جزء هام من عالم المارينا.



برج كيبكو

يعد برج كيبكو من العقارات متعدد الاستخدام ويمتاز بتصميم فريد من نوعه، وكذلك يجمع بين مكوناته مكاتب ووحدات سكنية ومساحات تجارية. ويقع البرج في منطقة شرق الكويت. وتوفر الإدارة خدمات أمن وإدارة مرافق متميزة على مدار الساعة لتتماشى مع المستوى الراقي للعقار. حيث تم تجهيز البرج بأحدث التقنيات للتحكم بالإضاءة والتبريد والتدفئة وغيرها من النظم وكذلك أنظمة التحكم الصوتي والهواتف الذكية. يغطي البرج مساحة تبلغ ٤,٨٥٠ متر مربع ويشتمل على مساحة بناء تصل إلى ٩٦,١٨٥ متر مربع ويتمتع برؤية تشمل ٣٦٠ درجة لمدينة الكويت ويطل على الخليج العربي.





شركة العقارات القابضة للإستثمارات المالية
د. شريف قنوة
الرئيس التنفيذي

أسوار ريزيدنسز

أسوار ريزيدنسز هو مجمع سكني خاص راقي يقع بمنطقة القاهرة الجديدة في جمهورية مصر العربية. ويشتمل المشروع على ٧٥ فيلا تتضمن كل منها ثلاثة طوابق وحديقة خاصة ومواقف للسيارات وغرفة متعددة الاستخدام. صمم المشروع ليخلق مجمع سكني متكامل يحتوي على حدائق عامة، ومسارات للمشبي، بالإضافة الى نادي وصالة ألعاب ومناطق للعب للأطفال.



شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة
م. محسن أبو العزم
العضو المنتدب



فندقي فيرمونت هليوبوليس وفيرمونت تاور

يقع كلاً من فندق فيرمونت هليوبوليس وفندق فيرمونت تاور على طريق المطار في القاهرة ويتكونوا في المجممل من ٨٤٠ غرفة بغثات مختلفة تتضمن غرف وأجنحة بمساحات مختلفة. ويصنف الفندقان بغثة الخمس نجوم ويشتملوا على العديد من أحواض السباحة ومنتجع ونادي صحي راقى. كما يشتملوا على عدد كبير من المطاعم والمقاهي والعديد من الصالات وخيارات الترفيه المتنوعة مثل ملاعب التنس الاسكواش. كما يضموا قاعة مؤتمرات وحفلات كبيرة مميزة متطورة ومركز أعمال مما يجعل فندق فيرمونت وجهة أعمال كاملة المواصفات إضافة لكونه وجهة سياحية.



أسوفيد

أسوفيد هو مشروع سياحي وترفيهي وسكني متكامل يقع في مدينة مراكش ويغطي مساحة تتخطى ٢ مليون متر مربع. يتضمن المشروع ملعب أسوفيد للجولف ذو التصميم الفريد من نوعه ويقع على أرض صحراوية طبيعية ويتمتع بظلية جبال الأطلس. ويتكون الملعب من ١٨ حفرة ومركز للقيادة بالإضافة إلى العديد من الخدمات والمرافق تضم مطعم ومتجر خاص لجميع أدوات ومستلزمات الغولف وصالة خاصة لأعضاء النادي ومرافق لتمرير الجولف. كما حاز الملعب أسوفيد على العديد من الجوائز في عام ٢٠١٦ منها شهادة التميز من «تريب ادفايسور ٢٠١٦» و «أفضل ملعب في أفريقيا للجولف» و «أفضل ملعب للغولف في المغرب» من جوائز العالم للجولف (World Golf Awards). ويجري حالياً تطوير فندق من فئة خمس نجوم ومجمع سكني من الفيلات والشقق السكنية الراقية بالإضافة إلى الخدمات التجارية الأخرى والذي سيوفر تجربة حياة راقية وفريدة.



أفارييس

مشروع أفارييس هو عبارة عن مجمع راقي متكامل قيد التطوير، يقع في قلب منطقة القاهرة الجديدة بجمهورية مصر العربية وتتخطى مساحته ١٠٨ ألف متر مربع. وينقسم المشروع إلى ٦ مجموعات تشتمل على ٦١ مبنى سكني تتضمن ٤٦٨ وحدة سكنية تتنوع بين شقق ووحدة دبلكس كما يشتمل المشروع على مجمع تجاري وإداري. وسيتم إطلاق الحملة البيعية والتسويقية قريباً.



شركة العقارات المتحدة - الاردن

م. عبدالمجيد الكباريتي
الرئيس التنفيذي



العبدلي مول

تم افتتاح مشروع العبدلي مول في عام ٢٠١٦ وهو مجمع تجاري متكامل مبني على مساحة ٢٢٧,٠٠٠ متر مربع في عمان بالمملكة الأردنية الهاشمية. ويحتوي المجمع التجاري على مساحة تأجيره تتخطى ٥٥,٠٠٠ متر مربع ويتضمن تصميمًا فريداً من نوعه يمزج ما بين المناطق الداخلية والخارجية التجارية ليوفر تجربة كاملة للتسوق من خلال العديد من الماركات العالمية والعناصر الترفيهية، بالإضافة الى صالة سينما متطورة ومجموعة من المطاعم في الهواء الطلق. يتضمن المشروع تقنيات مبتكرة للاستدامة تقلل من استهلاك الطاقة والمياه، ويشمل ذلك الإضاءة الطبيعية، وأنظمة تكييف الهواء المستدامة ونظام ذكي لمواقف السيارات. وحاز مشروع العبدلي مول على جائزة «أفضل مشروع تجزئة» للأسواق الناشئة من قبل سيتي سكيب العالمية.





شركة المتحدة لإدارة المرافق (UFM)
السيد أحمد يوسف الكندري
نائب رئيس مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي

شركة المتحدة لإدارة المرافق هي شركة مملوكة بالكامل من قبل شركة العقارات المتحدة وتعد من احدى الشركات الرائدة في مجال الخدمات المتكاملة لإدارة المرافق تأسست في عام ٢٠٠٧ وتعد أول شركة في الكويت تقدم خدمات متكاملة لإدارة الممتلكات والمرافق وتواصل تطبيق الابتكار والتكنولوجيا ومعايير التشغيلية المتميزة. تتضمن خدمات الشركة الصيانة والأمن والتنظيف بالإضافة الى خدمات أخرى. وتشمل محفظة الشركة تقديم خدمات إدارة مرافق عقارات تجارية وضيافة وسكنية ومتعددة الاستخدام في بلدان عدة في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا منها دولة الكويت وسلطنة عمان والمملكة الأردنية الهاشمية وجمهورية مصر العربية ودولة الإمارات العربية المتحدة. أبرمت الشركة في عام ٢٠١٦ العديد من العقود مع شركات وهيئات بالقطاعين الخاص والحكومي، كما توسعت على الصعيد الإقليمي من خلال الإستحواذ على نسبة مؤثرة بشركة إدارة مرافق بالإمارات العربية المتحدة ودخلت السوق الأردني من خلال شراكة جديدة بنسبة ٥٠٪. بالإضافة إلى ذلك، تم منح الشركة تصنيف جديد في عام ٢٠١٦ في المجال التقني لإدارة المرافق من قبل لجنة المناقصات المركزية بدولة الكويت.



الشركة المباني المتحدة (UBC)
م. محمد سالم الوطيان
الرئيس التنفيذي

شركة المباني المتحدة هي شركة واعدة في مجال التشييد والبناء والمقاولات والهندسة في الكويت. وهي شركة مصنعة كشركة مقاولات درجة «ا» منذ عام ١٩٨٤ ولديها سجل حافل بالعديد من المشاريع المميزة في الكويت. تقوم الشركة المباني المتحدة حالياً بتنفيذ مشاريع تبلغ قيمتها نحو ٧٠ مليون دينار كويتي.

شهد عامي ٢٠١٥ و ٢٠١٦ توسعاً لأعمال الشركة من خلال زيادة عقود البناء، وكذلك تخصيص مصنع للخرسانة الجاهزة لخدمة تلك التوسعات. ومن ضمن العقود التي أبرمتها الشركة، عقود مع وزارة العدل والإدارة العامة لنزع الملكية للمنفعة العامة وجهاز ال "BOT" ومبنى إدارة الخبراء وكذلك في القطاع الصحي بدولة الكويت.



الشركة المتحدة لإدارة المشاريع (UIPM)
م. يوسف غازي الصقبي
الرئيس التنفيذي للعمليات

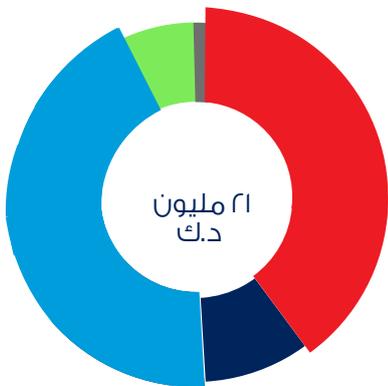
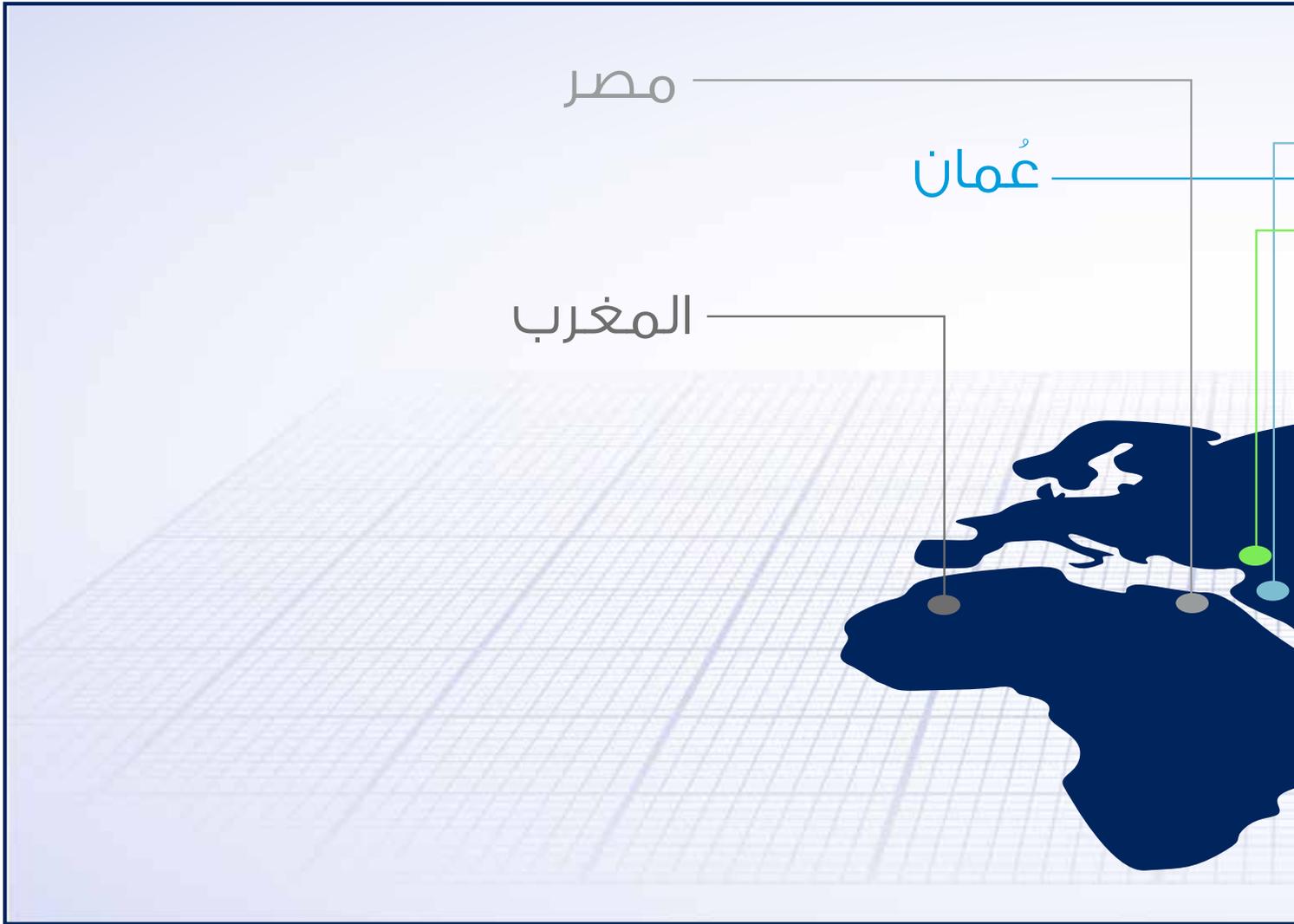
الشركة المتحدة لإدارة المشاريع (UIPM) والمعرفة سابقاً بالشركة الكويتية المتحدة لإدارة المشاريع (KUCM)، هي شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة العقارات المتحدة. تم تأسيس الشركة منذ عام ١٩٨٨، وتختص الشركة بتقديم خدمات إدارة المشاريع. لدى الشركة المتحدة لإدارة المشاريع خبرة تفوق ٢٨ عاماً في إدارة المشاريع في مختلف مراحلها بما في ذلك مرحلة التخطيط والتصميم والبناء والهندسة.

وعلى مدى السنوات الماضية توسع نطاق الشركة خارج دولة الكويت من خلال تأسيس شركة تابعة في جمهورية مصر العربية التي تدير حالياً اثنين من المشاريع. كما قامت الشركة خلال عام ٢٠١٦ بالشروع في تأسيس شركة تابعة لها بالمملكة المغربية.

الشركات التابعة لشركة
العقارات المتحدة

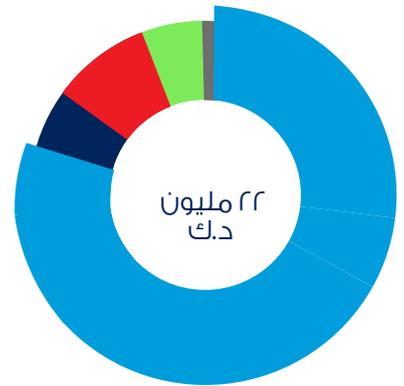
موجز عن أداء الشركة





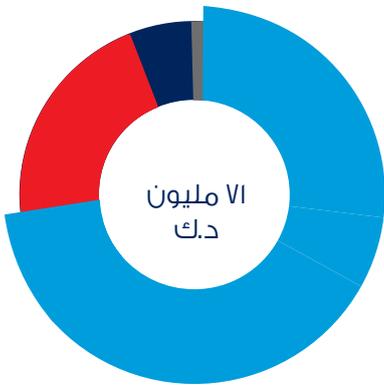
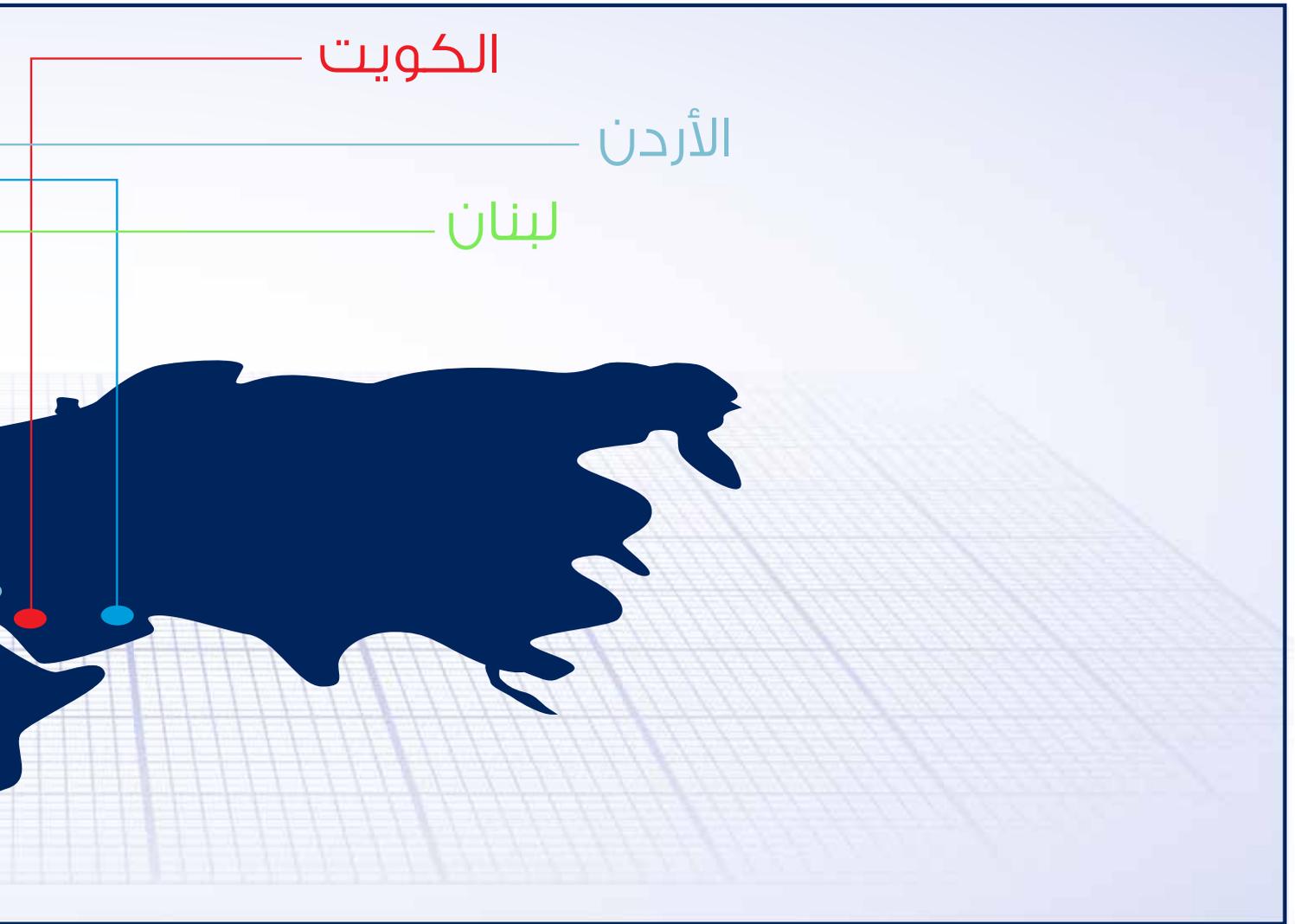
الربح التشغيلي وفقاً للانتشار الجغرافي

٧٤٥	الكويت
٧١٠	الأردن
٧٤٣	مصر
٧٤	عمان
٧٢-	أخرى



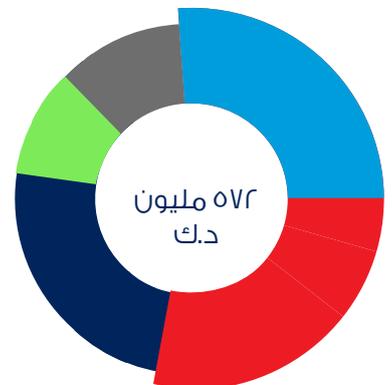
مجمّل الربح وفقاً للانتشار الجغرافي

٧٨٩	الكويت
٧٦-	الأردن
٧١١	مصر
٧٥	عمان
٧١	أخرى



الإيرادات وفقاً للانتشار الجغرافي

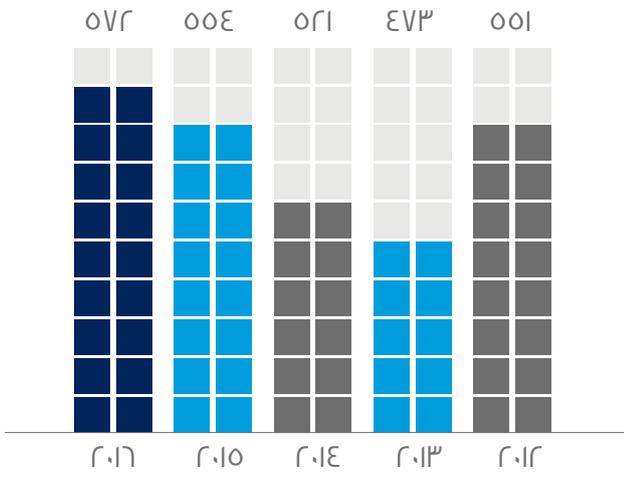
٧٣٪	الكويت
٢١٪	الأردن
٢٠٪	مصر
٦٪	عمان



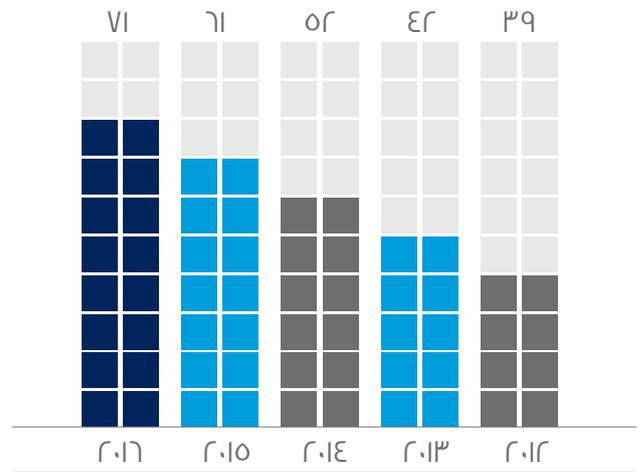
الموجودات وفقاً للانتشار الجغرافي

٢٦٪	الكويت
٢٦٪	الأردن
٢٠٪	مصر
١٣٪	عمان
١٥٪	أخرى

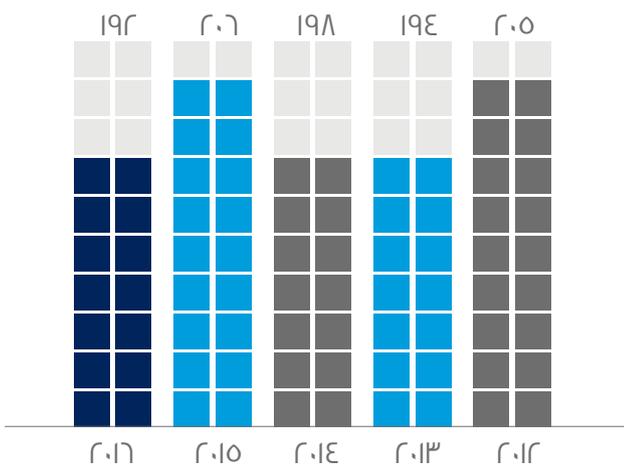
إجمالي الموجودات (مليون د.ك.)



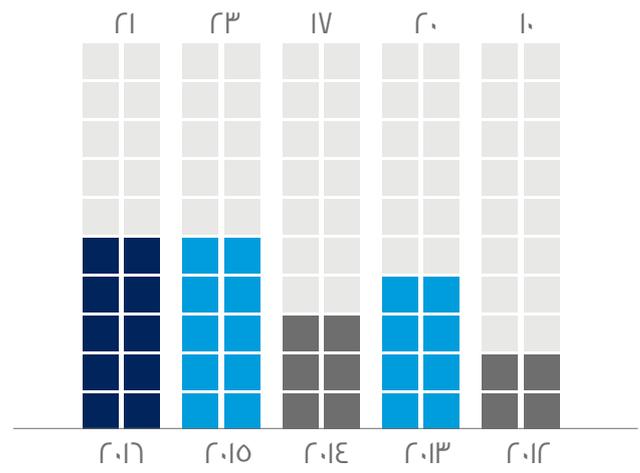
الإيرادات (مليون د.ك.)



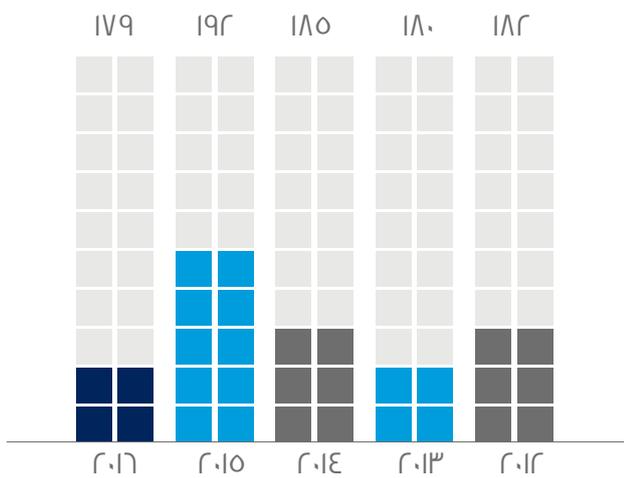
حقوق الملكية - (مليون د.ك.)



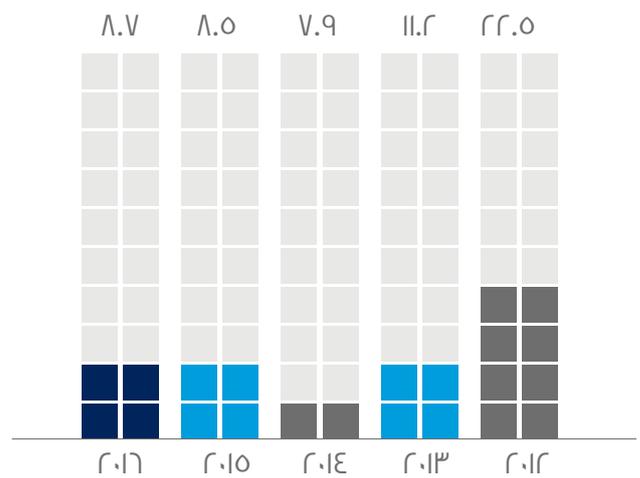
الربح التشغيلي (مليون د.ك.)



القيمة الدفترية للسهم (فلس)



صافي الربح (مليون د.ك.)



المركز المالي (مليون د.ك)

٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٢	الموجودات
١٨	١٦	١٣	١٢	١٥	النقد وأرصدة لدى البنوك
٣٤	٢٠	٢٣	١٩	١٨	مدينين ومدفوعات مقدماً وموجودات اخرى
٥٤	٦٥	٥٩	٥٠	٤٤	عقارات محتفظ بها للمتاجرة
١٥	١٩	١٦	١٣	٩	إستثمارات متاحة للبيع
٧٩	٧٥	٦٧	٦٠	٣٥	إستثمار فى شركات زميلة
٢٨٧	٢٧٢	٢٥٧	٢٣٤	٣٦٦	عقارات إستثمارية
٨٤	٨٧	٨٦	٨٥	٦٤	عقار ومعدات
١	٠	٠	٠	٠	موجودات غير ملموسة
٥٧٢	٥٥٤	٥٢١	٤٧٣	٥٥١	إجمالي الموجودات

المطلوبات وحقوق الملكية

٣٣٤	٣٠٣	٢٨٦	٢٥٥	٢٩٩	إجمالي المطلوبات
١٩٢	٢٠٦	١٩٨	١٩٤	٢٠٥	حقوق الملكية للشركة الأم
٤٦	٤٥	٣٧	٢٤	٤٧	الحصص الغير مسيطرة
٥٧٢	٥٥٤	٥٢١	٤٧٣	٥٥١	إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

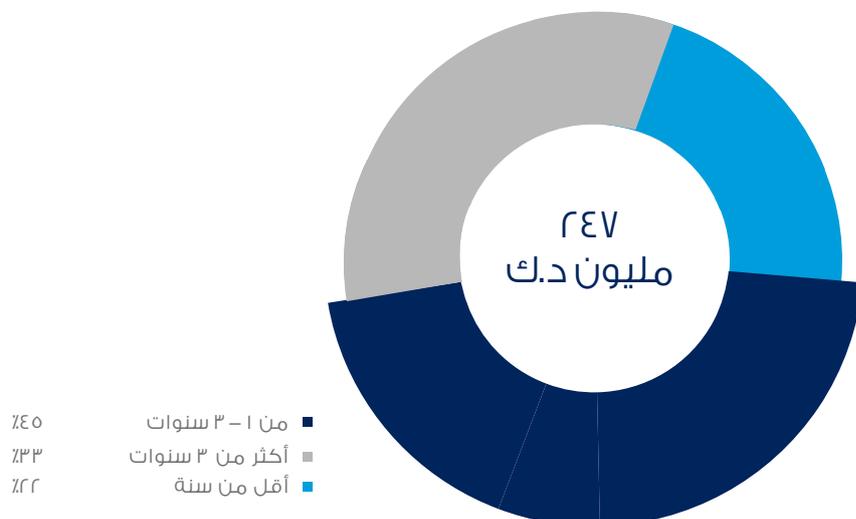
بيان الدخل (مليون د.ك)

٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٢	
٧١	٦١	٥٢	٤٢	٣٩	الإيرادات
(٤٩)	(٣٥)	(٣٢)	(٢٣)	(٢٤)	تكلفة الإيرادات
٢٢	٢٥	٢٠	٢٠	١٥	مجمل الربح
٢١	٢٣	١٧	٢٠	١٠	ربح التشغيل
١٤	١٢	٩	١٢	٢٤	الربح قبل الضريبة ومكافأة مجلس الإدارة
١٠	١٠	٨	١١	٢٣	ربح العام
١	١	٠	٠	٠	الحصص الغير مسيطرة
٩	٩	٨	١١	٢٣	صافي الربح

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
٣١ ديسمبر ٢٠١٦

موعد استحقاق الدين

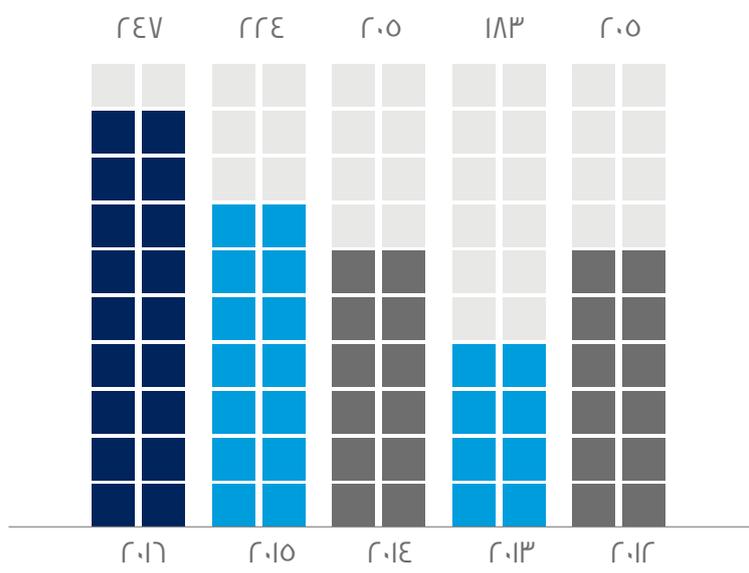


التصنيف الائتماني للسندات

من ضمن مديونية الشركة سندات بقيمة ٦٠ مليون دينار كويتي لفترة خمس سنوات بدأت في يونيو ٢٠١٣

٦٠ مليون د.ك	القيمة
يونيو ٢٠١٨	الاستحقاق
كابيتال إنتيليجنس	الوكالة
BBB	التصنيف
مستقرة	النظرة العامة

صافي الدين (مليون د.ك)



تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

(أ) تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

كجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها، قمنا بتقييم جودة وموضوعية إجراء التقييم واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتقييم دقة البيانات المتعلقة بالعقار المقدمة من قبل المجموعة إلى المقيمين الخارجيين والتي تم استخدامها كمدخلات لغرض التقييمات. وقمنا بالاستعانة بالمتخصصين لدينا للتحقق من التقييمات الخارجية بما في ذلك الافتراضات والتقديرية والطرق المطبقة المستخدمة. كما قمنا بتقييم تحليل الحساسية التي تم إجراؤه من قبل الإدارة للتأكد من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية حول القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. قمنا أيضاً بتقييم إدراج الافتراضات الرئيسية وأوجه عدم التأكد ذات الصلة بصورة ملائمة في الإفصاح المتعلق بالحساسية ضمن الإفصاح رقم 9 حول البيانات المالية المجمعة.

(ب) تدقيق المجموعة والشركات التابعة

لدى المجموعة عدد كبير من الشركات التابعة وهي تعتبر جوهرية للبيانات المالية المجمعة للمجموعة. إن عدم التمرکز الجغرافي لهيكل المجموعة يزيد من تعقيد بيئة الرقابة لدى المجموعة وقدرتنا كمدقق للمجموعة من الحصول على مستوى ملائم من الاستيعاب لهذه الشركات بما في ذلك أي معاملات مع الأطراف ذات علاقة. ونظراً لتعقيد هيكل المجموعة وأهمية الشركات التابعة بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية. تم عرض التفاصيل حول الشركات التابعة للمجموعة وأساس التجميع ضمن السياسات المحاسبية بالإيضاح 2 حول البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق الذي قمنا به، حددنا طبيعة ومدى إجراءات التدقيق التي سوف يتم تنفيذها للشركات التابعة، والشركات التابعة الجوهرية التي تم اختيارها استناداً إلى حجم هذه الشركات التابعة و/ أو مدى تعرضها للمخاطر. وخلال التدقيق الذي قمنا به، ركزنا على وجه التحديد على المخاطر المتعلقة بهيكل المجموعة غير المتمركز كما شاركنا في أعمال التدقيق المحلية المنفذة من قبل مدققي شركات المجموعة. كما قمنا بتنظيم الاجتماعات والمؤتمرات عبر الهاتف مع شركات المجموعة المندرجة ضمن نطاق تدقيقنا. قمنا أيضاً بمناقشة أسلوب التدقيق المتبع من قبل مدققي الشركات التابعة الجوهرية وقدمنا إرشادات مفصلة إليهم تغطي الجوانب الهامة والمخاطر التي سيتم تغطيتها بما في ذلك تحديد الأطراف ذات علاقة والمعاملات القائمة معهم. كما أوضحنا لهم المعلومات التي يجب موافقتها بها كجزء من التقارير المالية للمجموعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2016

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

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

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



مكتب الواحة لتدقيق الحسابات

علي عويد رخيص

عضو في نكسيا الدولية - إنجلترا
صندوق بريد : 27387 الصفاة
13134 - دولة الكويت
22423415 (965) /تليفون : 7
22424919 (965)
فاكس : 22422026 (965)

EY

نبنى عالمنا
أفضل للعمل

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بنك الطابق ١٨ - ٢١
شارع أحمد الجابر

هاتف 2245 2880 / 2295 5000
فاكس 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

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

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

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

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

١/ تقييم العقارات الاستثمارية

تعتبر العقارات الاستثمارية جوهرية للبيانات المالية المجمعة للمجموعة. تتكون العقارات الاستثمارية من الأراضي لغرض التطوير والعقارات قيد الإنشاء والعقارات المطورة. تقوم الإدارة بتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما تستعين بمقيمي عقارات خارجيين لدعم التقييم كما في 31 ديسمبر 2016. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل متوسط صافي العائد المبدئي والعائد القابل للاسترداد ومعدل التضخم ومعدلات الشغور ومعدلات النمو للإيجارات والخبرة بالسوق والمعاملات التاريخية. ونظراً لعدم التأكد من التقديرات، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية. تم عرض سياسات المجموعة المتعلقة بالتقييم العادل للعقارات الاستثمارية ضمن قسم السياسات المحاسبية والإيضاح رقم 9 حول البيانات المالية المجمعة.



مكتب الواحة
لتدقيق الحسابات
علي عويسد رخيص

EY

نبنى عالماً
أفضل للعمل

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

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

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

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

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

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



مكتب الواحة
لتدقيق الحسابات
على عويد رخيص



تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

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

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

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

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

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

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2016

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
86,879,124	84,288,546	10	عقار ومعدات
272,259,467	286,950,163	9	عقارات استثمارية
75,400,255	78,780,297	8	استثمار في شركات زميلة
18,547,688	14,678,335	7	استثمارات متاحة للبيع
12,496	764,311		موجودات غير ملموسة
<u>453,099,030</u>	<u>465,461,652</u>		
			موجودات متداولة
64,855,667	54,114,363	6	عقارات محتفظ بها للمتاجرة
19,873,360	34,307,228	5	مدينين ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
16,051,069	17,826,257	4	النقد وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
<u>100,780,096</u>	<u>106,247,848</u>		
<u>553,879,126</u>	<u>571,709,500</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
124,172,475	131,710,953	12	قروض وسلف تحمل فائدة
11,372,899	15,657,341	20	مطلوبات الضريبة المؤجلة
60,000,000	60,000,000	13	سندات
<u>195,545,374</u>	<u>207,368,294</u>		
			مطلوبات متداولة
55,781,176	72,733,055	12	قروض وسلف تحمل فائدة
51,447,648	53,067,059	11	دائنون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
<u>107,228,824</u>	<u>125,800,114</u>		
<u>302,774,198</u>	<u>333,168,408</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
118,797,442	118,797,442	14	رأس المال
15,550,698	15,550,698	14	علاوة إصدار أسهم
19,320,503	20,253,562	15	احتياطي قانوني
2,582,767	2,582,767	16	احتياطي اختياري
(14,478,743)	(14,478,743)	17	أسهم خزينة
491,325	491,325		احتياطي أسهم خزينة
152,073	152,073		احتياطي آخر
20,781	38,415		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
5,021,965	(11,839,198)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
58,493,894	60,897,549		أرباح محتفظ بها
<u>205,952,705</u>	<u>192,445,890</u>		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
45,152,223	46,095,202		الحصص غير المسيطرة
<u>251,104,928</u>	<u>238,541,092</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>553,879,126</u>	<u>571,709,500</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية


طارق محمد عبد السلام
(رئيس مجلس الإدارة)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



مكتب الواحة
لتدقيق الحسابات
علي عويد رخيص



تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانحته التنفيذية، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

علي عويد رخيص
سجل مراقبي الحسابات رقم 72 فنة أ
عضو في ناكسيا انترناشيونال- (إنجلترا)
مكتب الواحة لتدقيق الحسابات

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

7 مارس 2017

الكويت

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
10,327,140	10,414,901	ربح السنة
		إيرادات شاملة أخرى:
		بنود يتم أو يمكن أن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
(99,797)	(7,517)	الربح المحقق من بيع استثمارات متاحة للبيع محول إلى بيان الدخل المجمع
41,744	25,151	صافي التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع
10,541,067	(17,624,848)	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
10,483,014	(17,607,214)	(الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
20,810,154	(7,192,313)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
13,121,207	(8,135,292)	مساهمي الشركة الأم
7,688,947	942,979	الحصص غير المسيطرة
20,810,154	(7,192,313)	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	إيضاحات	
			الإيرادات
20,082,245	21,128,714		مجمّل إيرادات التأجير
21,584,005	20,238,161		إيرادات فنادق
12,257,484	26,759,922		إيرادات مقاولات وخدمات
1,133,928	194,542		بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
5,486,670	2,414,660		إيرادات تشغيل أخرى
<u>60,544,332</u>	<u>70,735,999</u>		
			تكلفة الإيرادات
(1,777,317)	(3,531,744)		تكاليف تشغيل عقارات
(1,482,003)	(1,669,130)		مصروفات تأجير لعقارات مستأجرة
(14,310,471)	(13,538,278)		تكاليف فنادق
(3,994,305)	(4,168,355)	10	استهلاك موجودات فنادق
(12,867,767)	(25,825,466)		تكاليف مقاولات وخدمات
(943,529)	(150,725)	6	تكلفة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة مباعه
<u>(35,375,392)</u>	<u>(48,883,698)</u>		
25,168,940	21,852,301		مجمّل الربح
165,925	127,951	18	إيرادات استثمار
(6,336,785)	(7,031,059)	19	مصروفات عمومية وإدارية
(328,701)	(350,329)	10	استهلاك عقار ومعدات
204,040	-		ربح بيع عقارات استثمارية
4,617,110	7,517,473	9	ربح تقييم عقارات استثمارية
(264,000)	(415,000)		مخصص صيانة عقارات مستأجرة
(5,788)	(7,308)	6	تخفيض عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(100,000)	(246,000)	5	صافي انخفاض قيمة مدينين وموجودات أخرى
<u>23,120,741</u>	<u>21,448,029</u>		ربح التشغيل
201,120	-		ربح البيع الجزئي لاستثمار في شركة زميلة
93,559	-		ربح بيع استثمار في شركة تابعة
110,664	6,007		ربح بيع عقار ومعدات
426,024	328,536		إيرادات فوائد
139,365	243,293		إيرادات أخرى
(11,085,198)	(11,813,254)		تكاليف تمويل
(1,592,557)	(505,551)	8	حصة في نتائج شركات زميلة
677,346	4,297,122		ربح تحويل عملات أجنبية
<u>12,091,064</u>	<u>14,004,182</u>		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(1,673,924)	(3,504,281)	20	الضرائب
(90,000)	(85,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>10,327,140</u>	<u>10,414,901</u>		ربح السنة
			الخاص بـ :
8,533,446	8,708,237		مساهمي الشركة الأم
1,793,694	1,706,664		الحصص غير المسيطرة
<u>10,327,140</u>	<u>10,414,901</u>		
			ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم
7.9 فلس	8.1 فلس	21	ربحية السهم الأساسية
7.9 فلس	8.1 فلس	21	ربحية السهم المخففة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغييرات في حقوق الملكية المجموع (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم

الحصص	غير المسيطره	الإجمالي الفرعي	أرباح محتفظ بها	احتياطي تحويل صلات أجنبية	التغيرات المترتبة في القيمة العادلة	احتياطي آخر	احتياطي أسهم الخزينة	أرباح الخزينة	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	إصدار أسهم	علاوة رأس المال
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
235,629,040	37,434,356	198,194,684	56,236,030	410,214	78,834	146,930	514,316	(14,538,991)	2,582,767	18,416,444	15,550,698	118,797,442
10,327,140	1,793,694	8,533,446	8,533,446	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10,483,014	5,895,253	4,587,761	-	4,611,751	(58,053)	34,063	-	-	-	-	-	-
20,810,154	7,688,947	13,121,207	8,533,446	4,611,751	(58,053)	34,063	-	-	-	-	-	-
(5,371,523)	-	(5,371,523)	(5,371,523)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(904,059)	-	-	-	-	-	-	904,059	-	-
37,257	-	37,257	-	-	-	-	(22,991)	60,248	-	-	-	-
-	28,920	(28,920)	-	-	-	(28,920)	-	-	-	-	-	-
251,104,928	45,152,223	205,952,705	58,493,894	5,021,965	20,781	152,073	491,325	(14,478,743)	2,582,767	19,320,503	15,550,698	118,797,442

في 31 ديسمبر 2015

كما في 1 يناير 2015

ربح السنة
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى
للسنة

إجمالي الإيرادات (الخسائر)
الشاملة للسنة
توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح
(22)

المحول إلى الاحتياطي القانوني
بيع اسهم خزينة
التغير في ملكية شركة تابعة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1- معلومات حول الشركة

إن شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة تأسست في دولة الكويت بموجب مرسوم أميري صادر عام 1973 وهي شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو صندوق بريد 2232 الصفاة، 13023 دولة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مشاريع الكويت القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى") وهي شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 7 مارس 2017. ويخضع إصدار هذه البيانات لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم. يحق للجمعية العمومية للمساهمين تعديل البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

تم إصدار قانون الشركات الجديد رقم 1 لسنة 2016 في 24 يناير 2016، وتم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 1 فبراير 2016 والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012، والتعديلات اللاحقة له. وفقاً للمادة رقم (5)، سوف يتم تفعيل القانون الجديد بأثر رجعي اعتباراً من 26 نوفمبر 2012. تم إصدار اللائحة التنفيذية الجديدة للقانون رقم 1 لسنة 2016 في 12 يوليو 2016 وتم نشرها في الجريدة الرسمية بتاريخ 17 يوليو 2016 وبهذا فقد ألغي العمل باللائحة التنفيذية للقانون رقم 25 لسنة 2012.

إن الأغراض التي أسست من أجلها الشركة الأم هي:

1. تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها، وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حضرته من الاتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
2. تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم في الكويت وفي الخارج.
3. إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزول تقديم هذه الخدمة.
4. القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء وكل ما يتعلق بأعمال الصيانة بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
5. تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستنجاز الفنادق والنوادي الصحية والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتريات والمجمعات السكنية والمرافق والمنتجات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها داخل الكويت وخارجها.
6. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية.
7. إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الانظمة المعمول بها في الوزارة.
8. تملك الاسواق التجارية والمجمعات السكنية.
9. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ استثمارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج الكويت.
10. إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في الصناديق العقارية سواء بالكويت أو خارج الكويت.
11. المساهمة المباشرة لوضع البنى الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

ويكون للشركة الأم مباشرة تلك الاعمال في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة لصالح أطراف أخرى.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015	2016	إيضاحات	أنشطة العمليات
دينار كويتي	دينار كويتي		
10,327,140	10,414,901		ربح السنة
			تعديلات لـ:
4,323,006	4,518,684	10	استهلاك
(204,040)	-		ربح بيع عقارات استثمارية
(4,617,110)	(7,517,473)	9	ربح تقييم عقارات استثمارية
(190,399)	(43,817)		ربح بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(201,120)	-		ربح البيع الجزئي لاستثمار في شركة زميلة
(110,664)	(6,007)		ربح بيع عقار ومعدات
(93,559)	-		ربح بيع استثمار في شركة تابعة
(99,797)	(7,517)	18	ربح بيع استثمارات متاحة للبيع
264,000	415,000		مخصص صيانة عقارات مستأجرة
5,788	7,308	6	تخفيض عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(66,128)	(120,434)	18	إيرادات توزيعات ارباح
100,000	246,000	5	صافي انخفاض قيمة مدينين وموجودات أخرى
(426,024)	(328,536)		إيرادات فوائد
11,085,198	11,813,254		تكاليف تمويل
1,592,557	505,551	8	حصة في نتائج شركات زميلة
(677,346)	(4,297,122)		ربح تحويل عملات اجنبية
168,103	320,479		مكافأة نهاية الخدمة المحملة للسنة
21,179,605	15,920,271		
			التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
3,095,826	(14,421,554)		مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
(6,899,694)	10,590,579		عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(6,282,711)	1,619,411		دائنون ومصروفات مستحقة ودائنون آخرون
(247,556)	(234,064)		مكافأة نهاية خدمة مدفوعة
10,845,470	13,474,643		صافي النقد الناتج من أنشطة العمليات
			أنشطة الاستثمار
(2,220,254)	-		شراء استثمارات متاحة للبيع
(3,170,103)	-		إضافات إلى استثمار في شركات زميلة
(7,175,524)	(3,163,022)	8	مساهمة رأسمالية في استثمار في شركة زميلة
(1,699,505)	(816,134)	9	إضافات إلى أراضي لغرض التطوير
(2,479,846)	(7,329,350)	9	إضافات إلى عقارات مطورة
(16,413,665)	(123,992)	9	مدفوعات لعقارات قيد الإنشاء
(5,167,712)	(1,931,602)	10	شراء عقار ومعدات
596,533	9,503		متحصلات من بيع عقار ومعدات
3,648,288	-	3	متحصلات من بيع استثمار في شركة تابعة
390,000	-		متحصلات من البيع الجزئي لاستثمار في شركة زميلة
1,133,928	194,542		متحصلات من بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
-	90,725		فوائد مستلمة
734,325	324,900	8	توزيعات ارباح من شركة زميلة
42,680	116,842		إيرادات توزيعات ارباح مستلمة
2,671,200	-		المحصل من بيع عقارات استثمارية
(29,109,655)	(12,627,588)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
91,485,781	45,020,561		متحصلات من قروض وسلف تحمل فائدة
(60,417,296)	(22,260,914)		سداد قروض وسلف تحمل فائدة
37,257	-		متحصلات من بيع أسهم خزينة
(5,371,523)	(5,371,523)	22	توزيعات أرباح مدفوعة
28,920	-		حصة في زيادة رأسمال شركة تابعة
(11,085,198)	(11,813,255)		تكاليف تمويل مدفوعة
14,677,941	5,574,869		صافي النقد الناتج من أنشطة التمويل
(3,586,244)	6,421,924		الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
15,191,276	(10,674,565)		تعديلات تحويل عملات أجنبية
(1,255,938)	10,349,094		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
10,349,094	6,096,449	4	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير التي تم إصدارها ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير - متى كان ذلك مناسباً - عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو 2014 الإصدار الأخير من المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس وكافة الإصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يجمع المعيار الدولي للتقارير المالية 9 كافة الجوانب الثلاثة للمحاسبة عن مشروع الأدوات المالية: التصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة التغطية. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التغطية، ينبغي أن يسري التطبيق بأثر رجعي ولكن معلومات المقارنة ليست إلزامية. بالنسبة لمحاسبة التغطية، يتم تطبيق المتطلبات بصورة عامة على أساس مستقبلي مع بعض الاستثناءات المحدودة. تعتزم المجموعة تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير هذا المعيار على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، عند التطبيق.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: الإيرادات الناتجة من عقود مع عملاء

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في مايو 2014 ويطرح نموذجاً مكوناً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. وبموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15، تتحقق الإيرادات بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أن يكون لها الحق فيه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل. يحل معيار الإيرادات الجديد 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 2018. ويسمح بالتطبيق المبكر. لا تتوقع المجموعة أن تقوم بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 وهي تعمل حالياً على تقييم تأثير هذا المعيار.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2016 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4- تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15- عقود التأجير التشغيلي- الحوافز وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27- تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ التحقق والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة العقود ضمن نموذج موازنة فردي مماثل للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين للتحقق فيما يتعلق بالمستأجرين - عقود التأجير للموجودات "منخفضة القيمة" (مثل أجهزة الكمبيوتر الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير لمدة 12 شهراً أو أقل) وفي تاريخ بداية عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام لمدفوعات عقد التأجير (أي التزام عقد التأجير) وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل الأساسي خلال مدة عقد التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الاستخدام). ينبغي على المستأجرين القيام بشكل منفصل بتسجيل مصروف الفائدة على التزام عقد التأجير ومصروف الاستهلاك للأصل المرتبط بحق الاستخدام. كما ينبغي على المستأجرين إعادة قياس التزام عقد التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل التغير في مدة عقد التأجير والتغير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتجة من التغير في معدلات أو مؤشرات السوق المستخدمة في تحديد تلك المدفوعات). ويقوم المستأجر بصورة عامة بتسجيل مبلغ إعادة قياس التزام عقد التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام.

لم يطرأ تغير جوهري على طريقة المحاسبة للمؤجرين وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 عن طريقة المحاسبة المطبقة حالياً طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. سوف يواصل المؤجرون تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام مبدأ التصنيف نفسه الوارد في معيار المحاسبة الدولي 17 والتميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي وعقود التأجير التمويلي. كما يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المستأجرين والمؤجرين تقديم إفصاحات أكثر تفصيلاً وشمولية من تلك التي يتم تقديمها طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. يسمح بالتطبيق المبكر ولكن ليس قبل قيام الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15. ويستطيع المستأجر الاختيار ما بين تطبيق المعيار إما باستخدام طريقة التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل بأثر رجعي. تسمح الأحكام الانتقالية بالمعيار ببعض الإعفاءات. لا تتوقع المجموعة أن تقوم بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 وهي تعمل حالياً على تقييم تأثير هذا المعيار.

-2 السياسات المحاسبية الهامة

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء بعض الاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

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

بيان الالتزام

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

التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة باستثناء تطبيق التعديلات على المعايير الحالية ذات الصلة بالمجموعة والتي تسري اعتباراً من 1 يناير 2016 والتي لم ينتج عنها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 38: توضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء
توضح التعديلات الأساس الوارد في معيار المحاسبة الدولي 16 عقار وآلات ومعدات ومعيار المحاسبة الدولي 38 الموجودات غير الملموسة 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 تستند إلى الإيرادات لاحتساب الاستهلاك للعقار والآلات والمعدات؛ ولا يجوز استخدامها إلا في ظروف محدودة للغاية لإطفاء الموجودات غير الملموسة. وتسري التعديلات على أساس مستقبلي وليس لها أي تأثير على المجموعة حيث إن المجموعة لا تستخدم طريقة تستند إلى الإيرادات في احتساب الاستهلاك لموجوداتها غير المتداولة.

دورة التحسينات السنوية 2014-2012

المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات عقود الخدمات

يوضح التعديل أن عقد الخدمات الذي يتضمن أتعاباً يمكن أن يشكل مشاركة مستمرة في أصل مالي. وينبغي للمجموعة تقييم طبيعة الأتعاب والترتيب مقابل الإرشادات المتعلقة بالمشاركة المستمرة بالمعيار الدولي للتقارير المالية 7 لكي يتم تقييم ما إذا كانت الإفصاحات مطلوبة أم لا. وينبغي أن يتم إجراء التقييم بأثر رجعي لما إذا كانت عقود الخدمات تشكل مشاركة مستمرة. على الرغم من ذلك، قد لا تكون هناك حاجة لتقديم الإفصاحات المطلوبة لأية فترة تبدأ قبل الفترة السنوية التي تقوم فيها المجموعة بتطبيق التعديلات لأول مرة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 مبادرة الإفصاح

تعمل التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 على توضيح متطلبات معيار المحاسبة الدولي 1 الحالية بدلاً من تغييرها بشكل ملحوظ. توضح التعديلات ما يلي:

- متطلبات التأثير المادي في معيار المحاسبة الدولي 1
- يجوز تقسيم البنود المحددة في بيان (بيانات) الدخل المجمع والإيرادات الشاملة الأخرى وبيان المركز المالي المجمع لدى الشركات المرونة فيما يتعلق بترتيب عرض الإفصاحات حول البيانات المالية المجمعة
- يجب عرض الحصة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركات الزميلة وشركات المحاصة التي تتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية إجمالاً كبند واحد وتصنيفها بين تلك البنود التي سيتم أو لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع.

إضافة إلى ذلك، توضح التعديلات المتطلبات التي تنطبق عند عرض قيمة الإجمالي الفرعي الإضافية في بيان المركز المالي المجمع وبيان (بيانات) الدخل المجمع والإيرادات الشاملة الأخرى. إن هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

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 ربح أو خسارة ناتجة في الأرباح أو الخسائر. يتم تحقق أي استثمار محتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة.

فيما يلي الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة:

الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	حصة الملكية		اسم الشركة
		كما في 31 ديسمبر 2015	2016	
محتفظ بها مباشرة				
تطوير العقارات	الكويت	98%	98%	شركة المباني المتحدة - ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	الكويت	92.17%	92.17%	سوق المتحدة بالصاحية - محاصة- الصاحية
تطوير العقارات	الكويت	99%	99%	شركة تملك العقارية المتحدة ذ.م.م.
إدارة المرافق	الكويت	96%	96%	الشركة المتحدة الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م.
إدارة المرافق	الكويت	96.8%	96.8%	الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	الكويت	63.5%	63.5%	الشركة المتحدة لتطوير المرافق ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	الكويت	77%	77%	شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	مصر	100%	100%	شركة المباني المتحدة مصر - شركة مساهمة مصرية
شركة استثمار	مصر	100%	100%	الشركة المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م.
تطوير العقارات	الأردن	100%	100%	شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ.
تطوير العقارات	الأردن	100%	100%	شركة أريج المتحدة للإسكان ذ.م.م.
تطوير العقارات	سوريا	70%	70%	شركة العقارات المتحدة ذ.م.م.
تطوير العقارات	سوريا	95%	95%	الشركة المتحدة للاستثمار ذ.م.م.
تطوير العقارات	لبنان	99.9%	99.9%	الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل. (قابضة)
تطوير العقارات	عمان	100%	100%	شركة الريف العقارية ش.م.ع. (مقفلة)
تطوير العقارات	الكويت	81.07%	81.07%	شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	الكويت	63%	63%	شركة يونيفيرسال المتحدة للاستشارات العقارية ذ.م.م.
تطوير العقارات	المملكة المتحدة	100%	100%	شركة جرينتش كوي المحدودة
محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة للاستثمار ش.م.م.				
التطوير السياحي	مصر	100%	100%	شركة رتاج المتحدة للاستثمار السياحي ش.م.م. (مقفلة)
تطوير العقارات	مصر	91.49%	91.49%	شركة منازل المتحدة العقارية - ش.م.م.
تطوير العقارات	مصر	100%	100%	شركة أسوار المتحدة العقارية - ش.م.م.
محتفظ بها من خلال شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)				
تطوير العقارات	لبنان	100%	100%	شركة الضيافة - لبنان - ش.م.ل. (شركة قابضة)
تطوير العقارات	مصر	85.9%	85.9%	شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م. *
إدارة الفنادق	لبنان	75%	75%	شركة بحمدون للعقارات المحدودة ش.م.ل. *
تطوير العقارات	لبنان	55%	55%	شركة الروشة القابضة - ش.م.ل. *
تطوير العقارات	لبنان	100%	100%	الشركة اللبنانية المتحدة العقارية ش.م.ل. (مملوكة من خلال الروشة القابضة ش.م.ل.)
محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ. .				
تطوير العقارات	الأردن	60%	60%	شركة مول العبدلي المساهمة الخاصة
محتفظ بها من خلال الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.				
إدارة المرافق	عمان	-	100%	الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.
خدمات فنية وتنظيف	الإمارات	-	100%	شركة يو اف ام للتنظيف والخدمات الفنية ش.ذ.م.م.
خدمات وإدارة منشآت	الإمارات	-	100%	شركة يو اف ام لخدمات إدارة المنشآت ش.ذ.م.م.
خدمات مباني	الإمارات	-	100%	إ ب إم لصيانة المباني ش.ذ.م.م.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

معيار المحاسبة الدولي 12 ضريبة الدخل

توضح التعديلات أن المجموعة تحتاج إلى مراعاة ما إذا كان قانون الضرائب يضع قيوداً على مصادر الأرباح الخاضعة للضريبة والتي قد يتم مقابلها إجراءات اقتطاعات على عكس تلك الفروق المؤقتة القابلة للاقتطاع. إضافة إلى ذلك، تقدم التعديلات إرشادات حول كيفية تحديد الشركة للأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة وتوضيح الظروف التي قد تتضمن فيها الأرباح الخاضعة للضريبة استرداد بعض الموجودات بمبلغ أكبر من قيمتها المدرجة بالدفاتر.

يجب على الشركات تطبيق التعديلات بأثر رجعي. على الرغم من ذلك، قد يتم تسجيل التغيير في حقوق الملكية الافتتاحية لفترة المقارنة الأولى – عند التطبيق المبدئي للتعديلات – في الأرباح الافتتاحية المحتفظ بها (أو ضمن بند آخر من بنود حقوق الملكية، حسبما هو ملائم) دون توزيع ذلك التغيير بين الأرباح الافتتاحية المحتفظ بها والبنود الأخرى لحقوق الملكية. وفي حالة قيام الشركات بتطبيق هذا الإعفاء، يجب أن يتم الإفصاح عن هذا الأمر. تسري هذه التعديلات للفتترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017 مع السماح بالتطبيق المبكر. وفي حالة قيام أي منشأة بتطبيق هذه التعديلات لفترة سابقة، يجب عليها الإفصاح عن ذلك الأمر. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية

أن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية تعتبر جزءاً من مبادرة الإفصاح الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتتطلب من المنشأة عرض إفصاحات تتيح لمستخدمي البيانات المالية تقييم التغييرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل بما في ذلك كلا من التغييرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغييرات غير النقدية. عند التطبيق المبدئي للتعديل، لا يجب على المنشآت تقديم معلومات مقارنة للفتترات السابقة. تسري هذه التعديلات للفتترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017. أن المجموعة حالياً بصدد تقييم التأثير.

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للمجموعة وشركاتها التابعة (الشركات المستثمر فيها والتي يتم السيطرة عليها من قبل الشركة الأم) بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

بشكل عام، يوجد افتراض بأن الحصول على أغلبية حقوق التصويت يؤدي إلى ممارسة السيطرة. ولدعم هذا الافتراض، وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

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

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغييرات 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 البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة في نفس فترة التقارير المالية للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لضمان التوافق بين السياسات المحاسبية للشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح فيما بين أعضاء المجموعة بما في ذلك الأرباح والخسائر غير المحققة وتوزيعات الأرباح بالكامل.

تمثل الحصص غير المسيطرة حقوق الملكية في الشركات التابعة التي لا تتعلق بصورة مباشرة أو غير مباشرة بمساهمي الشركة الأم. وتعرض حقوق الملكية وصافي الإيرادات الخاصة بالحصص غير المسيطرة بصورة مستقلة في بيانات المركز المالي والدخل الشامل والتغيير في حقوق الملكية المجمعة.

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)
الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

قروض ومدنيون

تمثل القروض والمدنيون موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو قابلة لتحديدها وغير مدرجة في سوق نشط. بعد التحقق المبدئي، تدرج القروض والمدنيين بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة ناتجة من الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من طريقة معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء طريقة معدل الفائدة الفعلي ضمن بيان الدخل المجمع. تدرج الخسائر الناتجة من انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع.

تصنف الودائع البنكية والمدنيين ضمن بند "قروض ومدنيون".

استثمارات متاحة للبيع

تمثل الاستثمارات المتاحة للبيع تلك الموجودات المالية غير المشتقة التي يتم تصنيفها كمتاحة للبيع أو تلك التي لا يتم تصنيفها كقروض ومدنيين. بعد التحقق المبدئي بالتكلفة والتي تتضمن تكاليف المعاملة المتعلقة بالحيازة، فإن الموجودات المالية التي يتعدى قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

يتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع ضمن بند منفصل في الإيرادات الشاملة الأخرى، حتى يتم استبعاد الاستثمار أو عند تحديد انخفاض في قيمته، حيث يتم في ذلك الوقت إدراج الأرباح أو الخسائر المتراكمة المسجلة سابقاً ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى في بيان الدخل المجمع.

المطلوبات المالية

التحقق المبدئي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم 39 كقروض وسلف. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند التحقق المبدئي.

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، تدرج بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة. تتضمن المطلوبات المالية على المجموعة "الدائنين" و"القروض والسلف التي تحمل فائدة" و"السندات".

القياس اللاحق

إن قياس المطلوبات المالية يعتمد على تصنيفها كالتالي:

القروض والسلف التي تحمل فائدة

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس القروض والسلف التي تحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر في بيان الدخل المجمع عند عدم تحقق المطلوبات وكذلك من خلال استخدام عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. تحتسب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة عند الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. إن إطفاء معدل الفائدة الفعلي متضمن في تكاليف التمويل في بيان الدخل المجمع.

سندات

تدرج السندات في بيان المركز المالي المجمع وفقاً لمبلغها الأساسي، بالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بإصدار السندات إلى الحد الذي لا يتم عنده إطفاء هذه التكاليف. تطفأ هذه التكاليف من خلال بيان الدخل المجمع على مدى فترة السندات باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتدرج الفائدة كمصروفات عند استحقاقها، مع إدراج المبالغ غير المدفوعة ضمن المطلوبات الأخرى.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

* تحتفظ الشركة الام بنسبة 45 % في شركة الروشة القابضة ش.م.ل. و 25 % في شركة بحدون للعقارات المحدودة ش.م.ل. من خلال الشركة اللبنانية المتحدة العقارية ش.م.ل. (قابضة).

** تحتفظ الشركة الأم مباشرة بحصة ملكية بنسبة 14.1 % في شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م.

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيابة. تقاس تكلفة الحيابة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيابة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشترية. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشترية إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشترية. تدرج تكاليف الحيابة المتكبدة في المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيابة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيابة. يتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشترية.

إذا تحقق دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس حصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشترية بالقيمة العادلة في تاريخ الحيابة وتسجل أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجمع.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيابة. يقاس المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يتمثل في أداة مالية ويندرج ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39/الأدوات المالية: التحقق والقياس وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة إما في بيان الدخل المجمع أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى. وبالنسبة للحالات التي لا يقع فيها المقابل المحتمل ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39، يتم قياسه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية المناسب. لا يعاد 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 للحصص غير المسيطرة وأية حصة سابقة محتفظ بها عن صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة. إذا كان إجمالي 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 الحيابة. إذا كانت نتائج إعادة التقييم لا تزال تشير إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في بيان الدخل المجمع.

بعد التحقق 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 الحيابة، على كل وحدة من وحدات المجموعة لإنتاج النقد التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشترية إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العمليات بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعمليات المستبعدة في القيمة المدرجة بالدفاتر للعمليات عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العمليات. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعمليات المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

الأدوات المالية

الموجودات المالية

التحقق المبدئي والقياس

تصنف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كقروض ومدنيين واستثمارات متاحة للبيع. تحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية الملائم عند التحقق المبدئي.

تدرج كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زانداً تكاليف المعاملة.

إن المشتريات أو المبيعات بالطريقة الاعتيادية للموجودات المالية يتم تسجيلها باستخدام طريقة تاريخ المتاجرة المحاسبية.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة النقد في الصندوق ولدى البنوك والمدنيين والاستثمارات المتاحة للبيع.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

الاستثمارات المتاحة للبيع

بالنسبة للاستثمارات المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً متاحاً للبيع أو مجموعة موجودات مالية متاحة للبيع قد تعرضت للانخفاض في القيمة. بالنسبة للاستثمارات في أسهم المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي حدوث انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة للاستثمار في أسهم دون تكلفته. يتم تقييم الانخفاض "الكبير" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"المتواصل" مقابل الفترة التي تتخفف فيها القيمة العادلة دون التكلفة. وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم شطب الخسائر المتراكمة - المقاسة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسائر من انخفاض قيمة تلك الموجودات المالية المتاحة للبيع والمدرجة سابقاً في بيان الدخل المجمع - من الإيرادات الشاملة الأخرى مع إدراجها في بيان الدخل المجمع. إن خسائر انخفاض القيمة للاستثمارات في أسهم لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل المجمع، وتدرج الزيادات في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمار المتاح للبيع والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقارير مالية.

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس. 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
- البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

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

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

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 ملائمة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة. تم إدراج تحليل للقيم العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية وتفاصيل إضافية حول كيفية قياسها في إيضاحي 26 و 9 على التوالي.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح كما يلي استناداً إلى أدنى مستويات المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1 - أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة
- المستوى 2 - أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى 3 - أساليب التقييم التي لا يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشط بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. تستخدم أسعار الشراء للموجودات وأسعار البيع للمطلوبات. تستند القيمة العادلة للاستثمارات في الصناديق المشتركة أو صناديق الاستثمار أو أدوات الاستثمار المماثلة إلى صافي قيمة الموجودات الأخير الذي تم الإعلان عنه.

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمار مماثل أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الملائمة الأخرى أو أسعار الوسطاء.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

عدم تحقق الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

يتم عدم تحقق الأصل المالي (أو جزءاً من الأصل المالي أو جزءاً من مجموعة موجودات مالية مماثلة أو ما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من هذا الأصل، أو
- عندما تقوم المجموعة بتحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية من هذا الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، أو إما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكن تفقد السيطرة على الأصل.

المطلوبات المالية

يتم عدم تحقق التزام مالي عند الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر 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 وتحقق للالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيمة المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع عند وجود حق قانوني ملزم للمجموعة بإجراء المقاصة على المبالغ المسجلة وتنوي المجموعة السداد على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسديد الالتزامات في آن واحد.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقارير مالية بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً محدداً أو مجموعة موجودات قد انخفضت قيمتها. تنخفض قيمة الأصل أو مجموعة من الموجودات المالية فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة وقوع حدث أو أحداث بعد التحقق المبدئي للأصل ("حدث خسارة" متكبدة) وأن يكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على مواجهة المقرض أو مجموعة المقرضين لصعوبة مالية كبيرة، أو تأخير في سداد الفوائد أو الدفعات الأساسية أو احتمال إشهار إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى أن هناك انخفاضاً يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغييرات في المتأخرات والظروف الاقتصادية المرتبطة بالتأخيرات.

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقوم المجموعة أولاً بالتقييم بصورة فردية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة الموجودات المالية الجوهرية بشكل منفرد، أو بصورة مجمعة بالنسبة للموجودات المالية غير الجوهرية بشكل منفرد. 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 يتم تقييمها بشكل منفرد لتحديد انخفاض القيمة والتي ثبت انخفاض قيمتها أو استمرارها في تحقيق خسائر انخفاض القيمة لا تنضم إلى التقييم المجمع لتحديد انخفاض القيمة.

إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود خسارة انخفاض القيمة، فإن مبلغ الخسارة يتم قياسه بالفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر 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 للأصل المالي. إذا كان القرض يحمل معدل فائدة متغيراً، فإن معدل الخصم لقياس أي خسارة من انخفاض القيمة هو معدل الفائدة الفعلي الحالي.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لفترة تقارير مالية مختلفة عن المجموعة والتي تبلغ ثلاثة أشهر. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لكي تصبح السياسات المحاسبية متسقة مع تلك التي تستخدمها المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أية خسارة انخفاض في القيمة إضافية بشأن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة. تجري المجموعة تقديراً في تاريخ كل تقارير مالية لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة، فإذا ما حدث ذلك تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة بالدفاتر ويتم تسجيل الخسارة "كخسارة انخفاض في قيمة استثمار في شركة زميلة" في بيان الدخل المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي وفقاً لقيمتها العادلة. تدرج أي فروق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجمع.

عقارات استثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المكتملة أو العقارات قيد الإنشاء أو أعمال إعادة التطوير المنجزة لغرض كسب إيرادات إيجارات أو لزيادة قيمة رأس المال أو للغرضين معاً. يتم تصنيف العقارات المحفوظ بها بموجب عقد تأجير كعقارات استثمارية عند استيفاء تعريف العقار الاستثماري.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة ضرائب نقل الملكية والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبدئية لكي يصبح العقار على الحالة اللازمة للتشغيل. تتضمن القيمة المدرجة بالدفاتر أيضاً تكلفة استبدال جزء من العقارات الاستثمارية القائمة في الوقت الذي تم فيه تكبد التكلفة إذا تم الوفاء بمعايير التحقق.

لاحقاً للتحقق المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين معتمدين بصورة دورية باستخدام أساليب تقييم متفقة مع طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيم العادلة ضمن بيان الدخل المجمع في السنة التي تنتج هذه الأرباح أو الخسائر فيها. ولأغراض هذه البيانات المالية المجمعة، تخضع القيمة العادلة التي يتم تقييمها إلى ما يلي:

- تخفيض القيمة العادلة بمقدار القيمة المدرجة بالدفاتر لأي إيرادات مستحقة ناتجة من توزيع الدفعات التحفيزية لعقود التأجير و/أو الحد الأدنى من مدفوعات التأجير
- زيادة القيمة العادلة بمقدار القيمة المدرجة بالدفاتر لأي التزام إلى المستأجر أو المالك المتضمن في بيان المركز المالي المجمع كالتزام عقود تأجير تمويلي.

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. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من سحب العقارات الاستثمارية أو بيعها في بيان الدخل المجمع في السنة التي يتم فيها السحب أو البيع.

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع العقارات الاستثمارية بالفرق ما بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل في البيانات المالية المجمعة السابقة للفترة الكاملة.

لا يتم إجراء التحويل إلى عقار استثماري إلا عندما يطرأ تغيير في طريقة استخدام العقار، مثبتاً بإنهاء إشغال المالك للعقار أو بدء عقد تأجير تشغيلي. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً بداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بغرض البيع.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم تقدير القيمة العادلة عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية وفقاً لمعدل العائد الحالي في السوق لأدوات مالية مماثلة.

بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي يتعذر تحديد تقدير معقول لقيمتها العادلة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة.

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

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والودائع قصيرة الأجل في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل التي لها فترات استحقاق مدتها ثلاثة أشهر أو أقل.

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتضمن النقد والنقد المعادل النقد والودائع قصيرة الأجل المحددة أعلاه، بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك.

عقارات محتفظ بها للمتاجرة

تمثل العقارات التي تم حيازتها أو إنشائها بغرض بيعها في سياق الأعمال العادي بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو لارتفاع قيمتها الرأسمالية عقارات محتفظ بها للمتاجرة وتقاس بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل.

تتضمن التكلفة حقوق الملكية الحرة وحقوق الاستئجار للأراضي، والمبلغ المدفوع للمقاولين لقاء الإنشاء، وتكاليف الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب نقل ملكية العقارات والمصروفات غير المباشرة للإنشاء والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

يتمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادي استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية مخصومة للقيمة الزمنية للأموال إذا كانت جوهرية ناقصاً لتكاليف الإتمام والتكلفة المقدرة للبيع. يتم تحميل صافي العمولات غير القابلة لاستردادها والمدفوعة إلى وكلاء المبيعات أو التسويق عند بيع الوحدات العقارية كمصروفات عند سدادها.

يتم تحديد تكلفة العقارات المحتفظ بها للمتاجرة والمسجلة في بيان الدخل المجمع عند البيع بالرجوع إلى التكلفة المحددة المتكبدة عن العقار المباع وتوزيع أي تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقار المباع. يتم تحميل شطب العقارات المحتفظ بها للمتاجرة على مصروفات التشغيل الأخرى.

استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً والتأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكن دون التمتع بسيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة - التي تتمتع المجموعة بتأثير ملموس عليها - باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة. ويتم تعديل القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار لكي يتم إدراج التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات تشغيل الشركة الزميلة. عند حدوث تغيير يتم إدراجه مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقيد المجموعة حصتها في أي تغييرات ويتم الإفصاح عن هذه الحصة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع متى كان ذلك مناسباً. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجمع خارج ربح التشغيل وهو يمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والخصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أسهم الخزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم الخاصة المصدرة والتي تم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لطريقة التكلفة يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها على حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية ("احتياطي أسهم الخزينة")، كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب. أما الزيادة في الخسائر فتحمّل على حساب الأرباح المحتفظ بها أولاً ثم الاحتياطي الاختياري والاحتياطي القانوني. يتم استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً في مقاصة أية خسائر مسجلة سابقاً في حساب الاحتياطيات أولاً ثم الأرباح المحتفظ بها وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم توزيع أرباح نقدية على هذه الأسهم، كما أن إصدار أسهم منحة يزيد عدد أسهم الخزينة نسبياً ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

احتياطي آخر

يستخدم الاحتياطي الآخر لتسجيل تأثير التغييرات في حصص الملكية في الشركات التابعة، دون فقد السيطرة.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يكون فيه تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة محتملاً ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق منها، بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم. يجب الوفاء بمعايير التحقق المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات:

- تتحقق إيرادات التأجير من عقود التأجير التشغيلي المحققة، باستثناء إيرادات التأجير المحتملة التي يتم تسجيلها عند وجودها. بالنسبة للتكاليف المبدئية المباشرة التي يتم تكبدها في التفاوض حول وترتيب عقد تأجير تشغيلي فإنه يتم تسجيلها كمصروفات على مدى فترة عقد التأجير على الأساس نفسه الذي يتم به تسجيل إيرادات التأجير.
- تتحقق إيرادات الفنادق عند شغل الغرف وتقديم الخدمات.
- يعتبر العقار مباعاً عندما تنتقل المخاطر الهامة والعائدات إلى المشتري، ويكون ذلك عادةً عند التبادل غير المشروط للعقود. بالنسبة للمبادلات المشروطة، تتحقق المبيعات فقط عند الوفاء بكافة الشروط الجوهرية.
- تتحقق إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.
- تقيد إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام الدفعات.

المخصصات

يقيد المخصص عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلاي نتيجة لحدث سابق ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقارير مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً، يكون المبلغ المقيد كمخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة تكبدها لتسوية الالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء من المخصص أو استرداد المخصص بالكامل، على سبيل المثال وفقاً لعقد تأمين، يتحقق الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكداً بالفعل. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصصات في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بحيارة أو إنشاء أو إنتاج أصل يحتاج تجهيزه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو البيع يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم احتساب كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تتكبد فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

المطلوبات الطارئة

لا يتم إدراج المطلوبات الطارئة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق الموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية إلى خارج الشركة مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات الطارئة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية مرجحاً.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقار ومعدات

يسجل العقار والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا تستهلك الأرض الملك الحر.

يحتسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات الأخرى إلى قيمتها التخريدية كما يلي:

20 - 50 سنة	مبنى
3-5 سنوات	أدوات ومعدات
3-5 سنوات	أجهزة وبرامج كمبيوتر
3-5 سنوات	أثاث وتجهيزات
4-5 سنوات	سيارات

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر للعقار والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة المدرجة بالدفاتر لأي من الموجودات قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر وزيادة القيمة المدرجة بالدفاتر عن المبلغ المقدر والممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لكل أصل على أساس فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر لأصل ما أو لوحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخضع إلى قيمته الممكن استردادها. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم أخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار، إن وجدت. في حالة عدم توفر تلك المعاملات يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المعلنة للشركات التابعة المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على الموازنات المفصلة والحسابات المتوقعة والتي تم إعدادها بصورة منفصلة لوحدة إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات المنفصلة عليها. تغطي هذه الموازنات والحسابات المتوقعة فترة خمس سنوات. للفترة الأطول، يتم احتساب معدل نمو طويل المدى ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

تتحقق خسائر الانخفاض في القيمة للعمليات المستمرة في بيان الدخل المجموع.

مكافأة نهاية الخدمة

تحتسب المجموعة مخصصاً لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. يتم احتساب مخصص للمبالغ المستحقة إلى الموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي وعقود الموظفين والقوانين المعمول بها في البلدان التي تعمل فيها الشركات التابعة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة. إن هذه الالتزامات غير الممولة تمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته بشكل جبري في تاريخ التقارير المالية.

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

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العملات الأجنبية (تتمة)

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية والمدرجة بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد القيمة العادلة. وفي حالة الموجودات غير النقدية التي يتحقق التغيير في قيمتها العادلة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، فإن فروق أسعار الصرف الأجنبي تتحقق مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، وبالنسبة للموجودات غير النقدية التي يتم إدراج التغيير في قيمتها العادلة في بيان الدخل المجمع، يتم تسجيل الفروق في بيان الدخل المجمع.

يتم تحويل الموجودات (وتتضمن الشهرة) والمطلوبات النقدية وغير النقدية للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ التقارير المالية. يتم تحويل نتائج التشغيل لتلك الشركات بمتوسط أسعار الصرف لفترة عمليات الشركة الأجنبية، ويتم إدراج الفروق الناتجة عن التحويل في بند منفصل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى (احتياطي تحويل العملات الأجنبية) حتى تاريخ بيع الشركة الأجنبية. عند بيع شركة أجنبية، يتم تسجيل بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بتلك الشركة الأجنبية المحددة في بيان الدخل المجمع.

عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان ترتيب ما يتمثل في أو يشتمل على عقد تأجير يعتمد على جوهر الترتيب ويتطلب تقييماً لما إذا كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل محدد أو مجموعة موجودات محددة أم ينقل الترتيب الحق في استخدام ذلك الأصل.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي تحتفظ المجموعة بموجبها بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض على عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات المؤجرة ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير.

المجموعة كمستأجر

يتم تصنيف عقود التأجير كعقود تأجير تشغيلي عند احتفاظ المجموعة بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل. يتم تسجيل مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروفات في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير، باستثناء مدفوعات التأجير المحتملة، حيث يتم تسجيلها كمصروفات عندما تنشأ.

يمكن تصنيف العقار المحتفظ به من قبل المجموعة بموجب عقد التأجير التشغيلي والمحاسبة عنه كعقار استثماري عندما يفي العقار بتعريف العقار الاستثماري ويتم تقييم كل عقار على حدة واستناداً إلى نية الإدارة. يتم تحديد التكلفة المبدئية للعقار المحتفظ به من قبل المجموعة بموجب عقد التأجير والمصنف كعقار استثماري بالقيمة العادلة للعقار أو القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات التأجير أيهما أقل ويتم تسجيل مبلغ معادل كمطلوبات.

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 ينتج عنه تعديل مادي على القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية بصرف النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف العقارات

- تحدد المجموعة تصنيف العقارات كعقارات استثمارية أو كعقارات محتفظ بها للمتاجرة:
- تتضمن العقارات الاستثمارية الأراض والمباني التي لا تشغلها المجموعة بصورة أساسية أو تستخدم لعملياتها، أو للبيع في سياق الأعمال الطبيعي، ولكن محتفظ بها بصورة أساسية لتحقيق إيرادات تأجير أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية.
- تتضمن العقارات المحتفظ بها للمتاجرة العقار المحتفظ به للبيع في سياق الأعمال الطبيعي.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً لطريقة الاحتساب المعدلة وفقاً لقرار مجلس إدارة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي الذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي القانوني يجب اقتطاعها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007.

ضريبة على الشركات التابعة الخارجية

يتم احتساب ضريبة الشركات التابعة الخارجية على أساس معدلات الضرائب المطبقة وفقاً للقوانين والأنظمة والتعليمات السارية في البلدان التي تعمل فيها هذه الشركات التابعة. تدرج ضريبة الدخل على الربح الخاضع للضريبة (الضريبة الحالية) كمصروفات في الفترة التي تتحقق فيها الأرباح وفقاً للوائح المالية المعمول بها في البلدان المعنية التي تعمل فيها المجموعة.

يتم احتساب الضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام على الفروق المؤقتة بين الأوعية الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمتها المدرجة بالدفاتر لأغراض التقارير المالية في تاريخ التقارير المالية.

تدرج موجودات الضريبة المؤجلة عن كافة الفروق المؤقتة القابلة للخصم، وترحيل الإعفاءات والخسائر الضريبية غير المستخدمة، إلى حد احتمالية توفر الأرباح الخاضعة للضريبة ليتم الاستفادة من الفروق المؤقتة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات والخسائر الضريبية غير المستخدمة باستثناء أن تنشأ موجودات ضريبة الدخل المتعلقة بالفروق المؤقتة القابلة للخصم عن التحقق المبني لأصل أو التزام في معاملة لا تمثل دمجاً للأعمال في وقت المعاملة علاوة على أنها لا تؤثر على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضرائب.

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر لموجودات الضرائب المؤجلة بتاريخ كل تقارير مالية ويتم تخفيضها إلى الحد الذي لا يعد عنده من الممكن أن يسمح الربح الخاضع للضريبة الكافي باستخدام كل أو جزء من موجودات الضرائب المؤجلة. يتم إعادة تقييم موجودات الضريبة المؤجلة غير المحققة في تاريخ كل تقارير مالية وتتحقق إلى الحد الذي يصبح عنده من المحتمل أن يسمح الربح المستقبلي الخاضع للضريبة باسترداد موجودات الضريبة المؤجلة.

يتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة عندما يوجد حق قانوني ملزم بتسوية موجودات الضريبة الحالية مقابل مطلوبات ضريبة الدخل الحالية وعندما تتعلق الضرائب المؤجلة بالمنشأة نفسها الخاضعة للضريبة ونفس الهيئة الضريبية.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة وفقاً للمعدلات الضريبية والتشريعات المعمول بها في تاريخ التقارير المالية.

معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع بأنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات أو تكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء ويتوافق رفع التقارير مع التقارير الداخلية المقدمة إلى رئيس صانعي القرارات التشغيلية. يتم تجميع قطاعات التشغيل ذات السمات الاقتصادية المماثلة والمنتجات والخدمات وفئة العملاء المتشابهة ويرفع عنها التقارير كقطاعات قابلة لرفع التقارير عنها.

العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تحدد كل شركة في المجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً بالعملة الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة، كما تحول الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي في تاريخ التقارير المالية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ التقارير المالية. وتدرج كافة الأرباح أو الخسائر الناتجة في بيان الدخل المجمع.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

الأساليب المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية

تشتمل طريقة التدفقات النقدية المخصومة على التوقع بسلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما فيما يتعلق بعقار عامل أو عقار للتطوير. بالنسبة لهذه التدفقات النقدية المتوقعة، تم تطبيق معدل خصم ملائم مستقى من السوق، لوضع مؤشر للقيمة الحالية لتدفقات الإيرادات المتعلقة بالعقار. تُقدر التدفقات النقدية الدورية المحسوبة عادة بإجمالي إيرادات التأجير ناقصاً الشغور وخسائر التحصيل وناقصاً مصروفات / مدفوعات التشغيل. ويتم خصم سلسلة من إيرادات التشغيل الدورية بالصافي، بالإضافة إلى تقدير قيمة العكس/الإنهاء/البيع (التي تستخدم طريقة التقييم التقليدية) المتوقع عند نهاية فترة التوقع، وصولاً إلى القيمة الحالية. إن إجمالي صافي القيم الحالية يساوي القيمة العادلة للعقار.

تتمثل طريقة القيم المتبقية (أو طريقة التطوير الافتراضي) المستخدمة في تقدير القيمة العادلة في طريقة تجمع ما بين طريقة الرسملة (الإيرادات) وطريقة التكلفة (التجميع). يتم تعريف طريقة القيم المتبقية على أنها: "طريقة تحديد قيمة العقار الذي من المحتمل أن يخضع للتطوير أو إعادة التطوير أو التجديد. ويتم خصم إجمالي تكلفة العمل المقدر بما في ذلك الرسوم والمصروفات الأخرى ذات الصلة زائداً مخصص الفائدة ومخاطر وأرباح القائم بأعمال التطوير من إجمالي قيمة المشروع المكتمل. يتم بعد ذلك تعديل المبلغ الناتج رجوعاً إلى تاريخ التقييم للوصول إلى القيمة المتبقية".

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

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

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة.
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديراً هاماً. ويوجد عدد من الاستثمارات حيث لا يمكن تحديد هذه التقديرات بصورة موثوق منها. ونتيجة لذلك، فإن هذه الاستثمارات تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.

3- شركات تابعة جوهرية مملوكة جزئياً

توصلت المجموعة إلى أن شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ. ("شركة العقارات المتحدة- الأردن") وشركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) ("الضيافة") هي الشركات التابعة الوحيدة التي لديها حصص غير مسيطرة جوهرية للمجموعة. فيما يلي المعلومات المالية المتعلقة بالشركات التابعة التي لديها حصص غير مسيطرة جوهرية:

الأرصدة المتركمة للحصص غير المسيطرة الجوهرية:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
26,856,103	27,338,643	شركة العقارات المتحدة - الأردن
9,010,190	9,200,538	الضيافة

الأرباح (الخسائر) الموزعة على الحصص غير المسيطرة الجوهرية:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(170,667)	480,598	شركة العقارات المتحدة - الأردن
(136,480)	1,148,605	الضيافة

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

التزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير عقارات تجارية على محفظتها العقارية الاستثمارية. بناء على تقييم شروط وبنود الترتيبات، قامت المجموعة باتخاذ قرار بأنها تحتفظ بجميع المخاطر والمزايا الجوهرية لملكية هذه العقارات ومن ثم تقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود تأجير تشغيلي، وهو ما يتطلب أحكاماً هامة.

انخفاض قيمة الاستثمارات

تقوم المجموعة بمعاملة الاستثمارات في أسهم كاستثمارات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عندما يكون هناك دليل موضوعي آخر بوجود انخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" تتطلب أحكاماً جوهرية. إضافة إلى ذلك تقوم المجموعة بتقييم العوامل الأخرى بما فيها التقلبات العادية في أسعار الأسهم للأسهم المسعرة والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم بالنسبة للأسهم غير المسعرة.

التفديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التفديرات بتاريخ التقارير المالية والتي لها تنطوي على مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل مادي على القيم المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

تستند تفديرات وافتراضات المجموعة إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ولكن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة ظروف السوق أو التغيرات في السوق. تنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة

تدرج العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الفعلية في تاريخ التقارير المالية وتحددها المجموعة في ضوء المعاملات الحديثة بالسوق.

تقييم العقارات الاستثمارية

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمي عقارات مستقلين. تم استخدام طريقتين رئيسيتين في تحديد القيمة العادلة لحصص الملكية في العقارات الاستثمارية - وهما (أ) تحليل التدفقات النقدية المخصومة و (ب) طريقة القيمة السوقية للعقار كما يلي:

(أ) تستند التدفقات النقدية المخصومة إلى سلسلة من التدفقات النقدية الحرة المتوقعة والمؤيدة بأحكام أي عقود تأجير قائمة وعقود أخرى وهي مخصومة بمعدل يعكس مخاطر الأصل.

(ب) تستند طريقة القيمة السوقية للعقار إلى تقييم تم اجراؤه من قبل مقيم عقارات مستقل باستخدام قيم الصفقات الفعلية التي تم إجراؤها مؤخراً من قبل أطراف أخرى لعقارات مماثلة لها بالنسبة للموقع والحالة، وعلى أساس معرفة وخبرة مقيم العقارات.

ينعكس التقلب في النظام المالي العالمي على الأسواق العقارية التجارية. كان هناك انخفاض ملحوظ في حجم المعاملات في 2011، وبصورة أقل في 2012. وبالتالي، وحتى يتوصل خبراء التقييم إلى تقديراتهم حول القيمة السوقية كما في 31 ديسمبر 2015 و 31 ديسمبر 2016، استخدم المقيمون معرفتهم في السوق وتقديراتهم المهنية، ولم يعتمدوا فقط على المقارنات التاريخية للمعاملات. في هذه الحالة، كان هنالك درجة أكبر من عدم التأكد من تقديرات القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية مما هي لسوق نشط بدرجة أكبر.

تم تقييم العقار الاستثماري قيد الإنشاء أيضاً وفقاً للقيمة العادلة كما هي محددة من قبل خبراء التقييم العقاري المستقلين باستثناء في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه القيم بصورة موثوق فيها. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء إما باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو طريقة القيمة المتبقية.

إن الأساليب والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبينة في الإيضاح 9.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

4- النقد والودائع قصيرة الأجل

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
14,466,408	16,990,768	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
1,584,661	835,489	ودائع قصيرة الأجل
16,051,069	17,826,257	النقد والارصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل
(5,701,975)	(11,729,808)	ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (إيضاح 12)
10,349,094	6,096,449	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متباينة تتراوح بين يوم واحد وثلاثة أشهر، وتكتسب فائدة بالمعدلات ذات الصلة للودائع قصيرة الأجل.

تم إيداع نقد وودائع قصيرة الأجل بمبلغ 6,070,527 دينار كويتي (2015: 6,199,894 دينار كويتي) لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23).

5- مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
645,006	779,959	إيرادات تأجير وفنادق مستحقة
4,362,014	7,643,842	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 23)
726,256	638,466	مدفوعات مقدماً
16,191,939	27,542,816	مدينون آخرون
21,925,215	36,605,083	
(2,051,855)	(2,297,855)	مخصص الانخفاض في القيمة
19,873,360	34,307,228	

كما في 31 ديسمبر 2016، تعرضت إيرادات التأجير المستحقة وأرصدة المدينين الآخرين ذات قيمة اسمية بمبلغ 2,297,855 دينار كويتي (2015: 2,051,855 دينار كويتي) للانخفاض في القيمة وتم احتساب مخصص لها بالكامل.

إن الحركة في مخصص الانخفاض في قيمة المدينين كانت كما يلي:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
1,951,855	2,051,855	كما في 1 يناير
100,000	246,000	المحمل خلال السنة
2,051,855	2,297,855	كما في 31 ديسمبر

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

8- استثمار في شركات زميلة

القيمة المدرجة بالدفاتر		حصة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة
2015	2016	2015	2016		
دينار كويتي	دينار كويتي				
1,643,667	1,646,304	27.26%	27.26%	الكويت	شركة الفنادق الكويتية ش.م.ك. (أ) شركة دار إس إس اتش الدولية للاستشارات الهندسية ذ.م.م.
1,582,393	1,280,535	22.50%	22.50%	الكويت	شركة العبدلي بوليفارد ش.م.خ.
38,868,823	39,951,788	40.00%	40.00%	الأردن	شركة الثانية العقارية ش.م.خ.
-	8,818	-	50.00%	الأردن	
7,941,276	8,344,777	50.00%	50.00%	الإمارات العربية المتحدة	شركة الفجيرة العقارية المحدودة شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)
22,581,049	24,395,770	35.11%	39.16%	الكويت	شركة إيكاروس المتحدة للخدمات البحرية ش.م.ك. (مقفلة)
200,000	142,711	20.00%	20.00%	الكويت	
2,583,047	3,009,594	49.00%	49.00%	هولندا	شركة اسويد بي في
75,400,255	78,780,297				

(أ) مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية بقيمة سوقية بمبلغ 4,171,343 دينار كويتي (2015: 3,463,002 دينار كويتي).

إن الحركة في القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في شركات زميلة خلال السنة هي كما يلي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
66,581,412	75,400,255	في بداية السنة
10,345,627	3,163,022	إضافات/مساهمات رأسمالية خلال السنة
(1,592,557)	(505,551)	حصة في النتائج
988,978	1,047,471	فروق تحويل عملات أجنبية
(188,880)	-	المستبعد خلال السنة
(734,325)	(324,900)	توزيعات ارباح مستلمة
75,400,255	78,780,297	في 31 ديسمبر

-6 عقارات محتفظ بها للمتاجرة

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
58,849,241	64,855,667	كما في 1 يناير
7,006,004	4,440,493	الإضافة خلال السنة
(943,529)	(150,725)	الاستبعادات
(5,788)	(7,308)	تخفيض
(50,261)	(15,023,764)	فرق تحويل عملات أجنبية
<u>64,855,667</u>	<u>54,114,363</u>	كما في 31 ديسمبر

يبلغ إجمالي تكاليف التمويل المرسلة المدرجة في القيمة المدرجة بالدفاتر للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة (قيد الإنشاء) 3,357,816 دينار كويتي (2015: 3,074,592 دينار كويتي). أن المعدل المستخدم لتحديد مقدار تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسلة كان 5.86% (2015: 5.94%).

-7 استثمارات متاحة للبيع

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
484,906	545,013	أسهم مسعرة
10,675,521	6,782,319	أسهم غير مسعرة
7,387,261	7,351,003	أوراق دين مالية غير مسعرة
<u>18,547,688</u>	<u>14,678,335</u>	

تدرج الأسهم غير المسعرة بمبلغ 4,645,540 دينار كويتي (2015: 7,178,164 دينار كويتي) وأوراق الدين المالية غير المسعرة بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة، إن وجد، بسبب عدم توفر قياسات موثوق منها لقيمتها العادلة. قامت الإدارة بمراجعة استثماراتها المتاحة للبيع لتحديد ما إذا كانت قد تعرضت قيمة هذه الاستثمارات للانخفاض، ولم تسجل خسارة انخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع للسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015. استناداً إلى أحدث المعلومات المالية المتاحة، ترى الإدارة انه ليس هناك أي انخفاض إضافي في القيمة كما في 31 ديسمبر 2016 (لا شيء) فيما يتعلق بهذه الاستثمارات في الأسهم.

تمثل الاستثمارات بإجمالي قيمة المدرجة بالدفاتر بمبلغ 13,215,813 دينار كويتي (2015: 17,049,283 دينار كويتي) استثمارات لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23). تدار الاستثمارات بإجمالي قيمة المدرجة بالدفاتر بمبلغ 1,565,575 دينار كويتي (2015: 1,495,404 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 23).

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2016

9- عقارات استثمارية

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
63,840,361	69,963,716	أراضي لغرض التطوير (أ)
95,223,076	11,115,669	عقارات استثمارية قيد الإنشاء (ب)
113,196,030	205,870,778	عقارات مطورة (ج)
<u>272,259,467</u>	<u>286,950,163</u>	

تم إجراء تقييم الأراضي لغرض التطوير والعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والعقارات المطورة كما في 31 ديسمبر 2016 من قبل مقيمين مستقلين لديهم مؤهلات وخبرة مهنية في موقع وفئة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه. تم استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو القيمة السوقية للعقار للعقارات المطورة حيث تم اعتبارها ملائمة وفقاً لما يتناسب مع طبيعة واستخدام العقار. تم تحديد القيمة العادلة للأراضي لغرض التطوير والعقار الاستثماري قيد الإنشاء باستخدام طريقة القيمة السوقية.

(أ) أراضي لغرض التطوير

إن الحركة في الأراضي لغرض التطوير خلال السنة كانت كما يلي :

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
60,753,762	63,840,361	كما في 1 يناير
1,699,505	816,134	إضافات
1,445,734	6,774,609	ربح التقييم
(58,640)	(1,467,388)	فروقات تحويل عملات أجنبية
<u>63,840,361</u>	<u>69,963,716</u>	كما في 31 ديسمبر

تشمل الأراضي لغرض التطوير أرض في شرم الشيخ، مصر بمبلغ 10,678,652 دينار كويتي (2015: 13,994,260 دينار كويتي) ولم يتم تسجيلها بعد باسم الشركة التابعة (الخليج مصر) ولن يتم السماح بتسجيل الشركة التابعة حتى استكمال مشروع الإنشاء في هذه الأرض.

(ب) عقارات استثمارية قيد الإنشاء

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
72,406,273	95,223,076	كما في 1 يناير
16,413,665	123,992	إنفاق رأسمالي
-	(83,950,459)	المحول إلى عقارات مطورة
-	(279,948)	فروقات تحويل عملات أجنبية
6,403,138	(992)	(خسارة) ربح التقييم
<u>95,223,076</u>	<u>11,115,669</u>	كما في 31 ديسمبر

8- استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة:

	أخرى		أبراج المتحدة		العيني بوليفارد		الفجيرة		
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
44,796,332	45,177,984	119,212,641	115,409,968	154,384,050	155,543,293	15,423,466	15,541,372	موجودات غير متداولة	
19,671,157	23,909,026	2,393,082	2,694,888	3,952,729	4,724,456	1,354,578	2,054,606	موجودات متداولة	
(35,744,467)	(37,733,713)	(342,285)	(401,669)	(41,099,028)	(42,152,079)	(173,063)	(173,457)	مطلوبات غير متداولة	
(11,105,984)	(15,972,808)	(56,948,289)	(55,413,004)	(20,065,694)	(18,236,199)	(722,430)	(732,967)	مطلوبات متداولة	
17,617,038	15,380,489	64,315,149	62,290,184	97,172,057	99,879,471	15,882,551	16,689,553	حقوق الملكية	
		35.11%	39.165%	40%	40%	50%	50%	حصة ملكية المجموعة	
6,009,107	6,087,962	22,581,049	24,395,770	38,868,823	39,951,788	7,941,276	8,344,777	حصة المجموعة في صافي الموجودات	
39,302,271	42,962,395	5,894,610	6,021,623	687,100	4,929,367	2,356,887	1,269,622	الإيرادات	
1,257,067	873,691	1,325,309	(25,245)	(7,436,906)	(3,086,047)	1,751,913	670,204	ربح (خسارة) السنة	
1,257,067	873,691	1,325,309	(25,245)	(7,436,906)	(3,086,047)	1,751,913	670,204	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة	
40,932	403,653	465,316	(9,887)	(2,974,762)	(1,234,419)	875,957	335,102	حصة المجموعة في ربح (خسارة) السنة	

9- عقارات استثمارية (تتمة)

ج) عقارات مطورة (تتمة)
الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة (تتمة)

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية بنفس السمات:

منافذ البيع بالتجزئة		المكاتب		
2015	2016	2015	2016	
%	%	%	%	
9.75	9.25	-	-	متوسط صافي العائد المبدئي
11.00	10.75	-	-	متوسط العائد المتوقع
3.00	3.25	-	-	متوسط معدل التضخم
10.00	10.00	-	-	معدل الشغور طويل الأجل
3.00	3.00	-	-	معدل النمو طويل الأجل في معدلات الإيجارات الفعلية

تحليل الحساسية

يبين الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر أهمية بالنسبة لتقييم العقارات الاستثمارية.

التأثير على القيمة العادلة					
2015		2016			
منافذ البيع بالتجزئة	المكاتب	منافذ البيع بالتجزئة	المكاتب	الحساسية	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
3,849,560	-	2,046,960	-	+/- 1%	متوسط صافي العائد المبدئي
(3,354,890)	-	(1,973,960)	-		
5,680,343	-	3,908,160	-	+/- 1%	متوسط العائد المتوقع
(4,989,165)	-	(3,381,772)	-		
2,430,544	-	1,930,757	-	+/- 25	متوسط معدل التضخم
(1,890,356)	-	(1,587,302)	-	نقطة أساسية	
2,638,700	-	2,039,558	-	+/- 1%	معدل الشغور طويل الأجل
(2,369,765)	-	(2,009,569)	-		
2,630,476	-	1,975,038	-	+/- 1%	معدل النمو طويل الأجل في الإيجارات الفعلية
(2,960,765)	-	(2,144,766)	-		

9- عقارات استثمارية (تتمة)

ج) عقارات مطورة

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
18,528,100	113,697,143	أراضي ومباني مطورة:
94,667,930	92,173,635	أراضي ومباني مطورة
113,196,030	205,870,778	مباني مقامة على أراضي مستأجرة من الحكومة

تتراوح فترات الاستئجار للأراضي المستأجرة من حكومة الكويت ومن الغير بين أقل من سنة و 50 سنة.

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
124,137,830	113,196,030	كما في 1 يناير
2,479,846	7,329,350	إضافات
-	83,950,459	محول من عقارات قيد الإنشاء
(3,599,000)	-	استبعادات
(6,556,000)	-	استبعاد عند عدم تحقق استثمار في شركة تابعة
(3,231,762)	743,856	ربح (خسارة) التقييم
(34,884)	651,083	فروقات تحويل عملات أجنبية
113,196,030	205,870,778	كما في 31 ديسمبر

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

تم تصنيف قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 لقياس القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات لأسلوب التقييم المستخدم. يبين الجدو التالي مطابقة الأرصدة الافتتاحية بالأرصدة الختامية لقياس القيمة العادلة ضمن المستوى 3:

الإجمالي	منافذ البيع بالتجزئة	المكتب	2016
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
272,259,467	272,259,467	-	الرصيد الافتتاحي
8,269,476	8,269,476	-	إضافات / إنفاق راس مالي
7,517,473	7,517,473	-	ربح التقييم
(1,096,253)	(1,096,253)	-	فروق تحويل عملات أجنبية
286,950,163	286,950,163	-	الرصيد الختامي
الإجمالي	منافذ البيع بالتجزئة	المكتب	2015
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
257,297,865	247,142,865	10,155,000	الرصيد الافتتاحي
20,593,016	20,593,016	-	إضافات / إنفاق راس مالي
(10,155,000)	-	(10,155,000)	الاستبعادات
4,617,110	4,617,110	-	ربح التقييم
(93,524)	(93,524)	-	فروق تحويل عملات أجنبية
272,259,467	272,259,467	-	الرصيد الختامي

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2016

-10 عقار ومعدات (تمة)

المجموع دينار كويتي	أعمال قيد التنفيذ دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أثاث وتركيبات دينار كويتي	أجهزة وبرامج كمبيوتر دينار كويتي	أموال ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أراضي ملك حر دينار كويتي
110,873,337	-	470,782	7,795,380	2,575,263	10,050,138	81,293,140	8,688,634
5,167,712	1,314,850	718,439	301,576	273,759	272,000	341,001	1,946,087
(3,387,963)	-	(516,217)	(2,142,559)	-	(729,187)	-	-
112,653,086	1,314,850	673,004	5,954,397	2,849,022	9,592,951	81,634,141	10,634,721
(24,353,050)	-	(286,504)	(4,603,937)	(2,450,412)	(4,498,178)	(12,514,019)	-
(4,323,006)	-	(128,261)	(1,579,713)	(294,580)	(1,170,112)	(1,150,340)	-
2,902,094	-	31,973	2,140,934	-	729,187	-	-
(25,773,962)	-	(382,792)	(4,042,716)	(2,744,992)	(4,939,103)	(13,664,359)	-
86,879,124	1,314,850	290,212	1,911,681	104,030	4,653,848	67,969,782	10,634,721

التكلفة:

كما في 1 يناير 2015
الإضافات
المستبعدات

الإستهلاك:

كما في 1 يناير 2015
المحمل للسنة
المستبعدات

صافي القيمة المدرجة بالدفاتر:
كما في 31 ديسمبر 2015

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2016

10- عقار ومعدات

	المجموع دينار كويتي	أعمال قيد التنفيذ دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أثاث وتركيبات دينار كويتي	أجهزة وبرامج كمبيوتر دينار كويتي	أدوات ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أراضي ملك حر دينار كويتي
	112,653,086	1,314,850	673,004	5,954,397	2,849,022	9,592,951	81,634,141	10,634,721
	1,931,602 (41,292)	432,676 -	110,721 (13,690)	461,983 (26,047)	149,633 (671)	493,161 (884)	283,428 -	- -
	114,543,396	1,747,526	770,035	6,390,333	2,997,984	10,085,228	81,917,569	10,634,721
	(25,773,962)	-	(382,792)	(4,042,716)	(2,744,992)	(4,939,103)	(13,664,359)	-
	(4,518,684) 37,796	- -	(22,943) 13,690	(1,250,090) 22,740	(209,491) 591	(899,351) 775	(2,136,809) -	- -
	(30,254,850)	-	(392,045)	(5,270,066)	(2,953,892)	(5,837,679)	(15,801,168)	-
	84,288,546	1,747,526	377,990	1,120,267	44,092	4,247,549	66,116,401	10,634,721

صافي القيمة المدرجة بالدفاتر:
كما في 31 ديسمبر 2016

تم توزيع مصروف الاستهلاك بمبلغ 4,168,355 دينار كويتي (2015: 3,994,305 دينار كويتي) إلى تكلفة الإيرادات.

13- سندات

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		في 24 يونيو 2013، أصدرت الشركة الأم سندات غير مضمونة بمبلغ أساسي بقيمة 60,000,000 دينار كويتي يتضمن سندات في مجموعتين كما يلي:
		• سندات مستحقة في 24 يونيو 2018 تحمل فائدة بمعدل ثابت بنسبة 5.75% سنوياً تستحق السداد بصورة ربع سنوية ضمن المتأخرات.
36,450,000	36,450,000	• سندات مستحقة في 24 يونيو 2018 تحمل فائدة بمعدل متغير بنسبة 3.25% فوق معدل خصم بنك الكويت المركزي تستحق السداد بصورة ربع سنوية ضمن المتأخرات.
23,550,000	23,550,000	
60,000,000	60,000,000	

14- رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

كما في 31 ديسمبر 2016، يتكون رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 1,187,974,420 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (2015: 1,187,974,420 سهم قيمة كل سهم 100 فلس) مدفوعة نقداً بالكامل. إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

15- احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة الأم وقف التحويل السنوي إلى الاحتياطي القانوني عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع. إن الاحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع باستثناء في بعض الحالات التي ينص عليها القانون.

16- احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يجب تحويل نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. وتم إيقاف هذا التحويل السنوي بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناء على توصية من مجلس الإدارة.

17- أسهم الخزينة

2015	2016	
113,669,873	113,669,873	عدد أسهم الخزينة
9.568%	9.568%	نسبتها إلى الأسهم المصدرة
10,798,638	10,684,968	القيمة السوقية بالدينار الكويتي
14,478,743	14,478,743	التكلفة بالدينار الكويتي
10,802,341	10,706,354	القيمة السوقية للمتوسط المرجح لعدد الاسهم بالدينار الكويتي

إن الاحتياطيات والارباح المحتفظ بها وعلاوة اصدار الاسهم بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة غير متاحة للتوزيع خلال الفترة التي تحتفظ فيها المجموعة بهذه الأسهم.

11- دانون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
4,018,244	1,038,880	إيجار مستلم مقدماً
41,279,632	44,307,086	دانون
5,695,085	7,418,998	تأمينات مستردة
454,687	302,095	مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23)
<u>51,447,648</u>	<u>53,067,059</u>	

12- قروض وسلف تحمل فائدة

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
174,251,676	192,714,200	قروض
5,701,975	11,729,808	حسابات مكشوفة لدى البنوك
<u>179,953,651</u>	<u>204,444,008</u>	

يوضح الجدول التالي الجزء المتداول وغير المتداول من التزامات القروض على المجموعة:

المجموع 2015 دينار كويتي	المجموع 2016 دينار كويتي	الجزء غير المتداول دينار كويتي	الجزء المتداول دينار كويتي	
5,701,975	11,729,808	-	11,729,808	حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 4)
38,427,232	37,397,908	-	37,397,908	قروض قصيرة الأجل
135,824,444	155,316,292	131,710,953	23,605,339	قروض محددة الأجل
<u>179,953,651</u>	<u>204,444,008</u>	<u>131,710,953</u>	<u>72,733,055</u>	

يتم الحصول على القروض محددة الأجل لفترات تتراوح بين سنة واحدة وعشر سنوات، وتحمل معدلات فائدة تتراوح من 4.00% إلى 16.85% (2015: 3.5% إلى 11.35%).

كما في 31 ديسمبر 2016، حصلت المجموعة على قروض قصيرة الأجل وحسابات مكشوفة بمبلغ 49,127,716 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 44,129,208 دينار كويتي) يتم تجديدها على أساس سنوي.

تستحق القروض والسلف التي تحمل فائدة بقيمة 37,763,501 دينار كويتي (2015: 17,140,816 دينار كويتي) إلى أطراف ذات صلة (إيضاح 23).

يوضح الجدول التالي الجزء المتداول وغير المتداول (تم تحليله حسب العملة) من التزامات القروض على المجموعة:

المجموع 2015 دينار كويتي	المجموع 2016 دينار كويتي	الجزء غير المتداول دينار كويتي	الجزء المتداول دينار كويتي	
48,238,918	48,433,543	42,443,876	5,989,667	دولار أمريكي
8,973,160	7,363,577	5,757,905	1,605,672	ريال عماني
1,737,395	1,446,059	1,446,059	-	جنيه استرليني
121,004,178	147,200,829	82,063,113	65,137,716	دينار كويتي
<u>179,953,651</u>	<u>204,444,008</u>	<u>131,710,953</u>	<u>72,733,055</u>	

تتضمن القروض التي تحمل فائدة قروض بمبلغ 60,818,344 دينار كويتي (2015: 58,949,473 دينار كويتي) تم الحصول عليها والاستفادة منها من قبل شركات تابعة في المجموعة.

21- ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة، ناقصاً أسهم الخزينة.

يتم احتساب ربحية السهم المخفضة من خلال قسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عن تحويل كافة خيارات شراء الأسهم للموظفين. يوجد لدى الشركة الأم خيارات شراء أسهم للموظفين قائمة تم إصدارها بموجب برنامج خيار شراء أسهم للموظفين، والتي لها تأثير مخفف على الربحية.

ربحية السهم الأساسية

2015	2016
دينار كويتي	دينار كويتي
8,533,446	8,708,237
أسهم	أسهم
1,187,974,420	1,187,974,420
(113,708,857)	(113,669,873)
1,074,265,563	1,074,304,547
7.9 فلس	8.1 فلس

الربحية :
ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم

عدد الأسهم القائمة :

المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة
ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية

ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم

ربحية السهم المخفضة

2015	2016
دينار كويتي	دينار كويتي
8,533,446	8,708,237
أسهم	أسهم
1,074,265,563	1,074,304,547
120,614	12,000
1,074,386,177	1,074,316,547
7.9 فلس	8.1 فلس

الربحية :
ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم

عدد الأسهم القائمة :

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية
تأثير خيارات الأسهم

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم المخفضة

ربحية السهم المخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

22- توزيعات أرباح

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم خلال اجتماعهم المنعقد بتاريخ 7 مارس 2017 بإصدار توزيعات أرباح نقدية بنسبة 5% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016. يخضع الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 7 أبريل 2016 البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015. كما وافقت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين والجهات الرقابية على توزيع أرباح نقدية بنسبة 5% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 بقيمة 5,371,523 دينار كويتي (31 ديسمبر 2014 : 5% توزيعات أرباح نقدية بمبلغ 5,371,523 دينار كويتي).

-18 إيرادات استثمار

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
66,128	120,434	إيرادات توزيعات أرباح
99,797	7,517	ربح بيع استثمار متاح للبيع
<u>165,925</u>	<u>127,951</u>	

-19 مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية التكاليف التالية المتعلقة بالموظفين:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
3,967,175	4,092,986	أجور ورواتب
607,583	645,604	مزايا ما بعد نهاية الخدمة
<u>4,574,758</u>	<u>4,738,590</u>	

تم تحميل الاجور والرواتب ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين بمبلغ 8,245,186 دينار كويتي (2015: 6,385,479 دينار كويتي) على تكلفة الإيرادات.

-20 ضرائب

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
100,722	107,329	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
226,015	307,161	ضريبة دعم العمالة الوطنية
90,406	122,864	الزكاة
21,220	11,091	ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية
1,235,561	2,955,836	الضريبة الحالية
<u>1,673,924</u>	<u>3,504,281</u>	الضريبة المؤجلة

إن معدل الضريبة المطبق على الشركة التابعة الأجنبية التي تخضع للضريبة يتراوح من 10% إلى 25% (2015: 10% إلى 20%). لغرض تحديد النتائج الخاضعة للضريبة للسنة، تم تعديل الربح المحاسبي للشركات التابعة الأجنبية للأغراض الضريبية. تتضمن التعديلات للأغراض الضريبية بنود تتعلق بكل من الإيرادات المتعلقة بالإيرادات والمصروفات. تستند التعديلات الحالية للقوانين واللوائح والممارسات المطبقة للمناطق التي تقع فيها الشركات التابعة الأجنبية.

تتعلق الضريبة المؤجلة بما يلي:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
(8,507,802)	(11,059,555)	إعادة تقييم عقارات استثمارية وفقا للقيمة العادلة
(2,865,097)	(4,597,786)	ضريبة مؤجلة - تتعلق بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة
<u>(11,372,899)</u>	<u>(15,657,341)</u>	مطلوبات الضريبة المؤجلة

مطابقة مطلوبات الضريبة المؤجلة:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
(10,137,338)	(11,372,899)	كما في 1 يناير
(1,235,561)	(2,955,836)	المصروفات للسنة
-	(1,328,606)	فروقات تحويل عملات أجنبية
<u>(11,372,899)</u>	<u>(15,657,341)</u>	كما في 31 ديسمبر

24- مطلوبات طارئة والتزامات

مطلوبات طارئة

في 31 ديسمبر 2016، كان على المجموعة مطلوبات طارئة تتعلق بكفالات بنكية وكفالات وأمور أخرى ضمن النشاط العادي للأعمال بمبلغ 9,444,620 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 9,642,240 دينار كويتي) ولا يتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات مادية.

التزامات رأسمالية

يوجد على المجموعة التزامات رأسمالية تتعلق فيما يلي:

- أبرمت المجموعة عقود إنشاءات مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بنفقات رأسمالية مستقبلية فيما يتعلق بعقار استثماري قيد الإنشاء بمبلغ 1,729,490 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 1,658,273 دينار كويتي) وفيما يتعلق بعقار محتفظ به لغرض المتاجرة بمبلغ 5,643,486 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 472,351 دينار كويتي).
- رأس مال غير مستدعى في استثمارات في شركة زميلة بمبلغ لا شيء (31 ديسمبر 2015: 4,481,497 دينار كويتي).

التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير تجاري لبعض العقارات الاستثمارية في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى من دفعات التأجير المدينة بموجب عقود تأجير تشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
23,612,828	23,800,901	خلال سنة واحدة
47,225,656	45,332,535	بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات
<u>70,838,484</u>	<u>69,133,436</u>	

التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمستأجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير تجاري لبعض العقارات الاستثمارية في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى من دفعات التأجير الدائنة بموجب عقود تأجير تشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
1,481,951	1,669,130	خلال سنة واحدة
2,963,901	1,985,037	بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات
<u>4,445,852</u>	<u>3,654,167</u>	

25- معلومات القطاعات

تراقب الإدارة نتائج تشغيل القطاعات لديها بصورة منفصلة بغرض اتخاذ قرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية كما هو موضح في الجدول أدناه.

تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة بشكل مباشر بهذا القطاع.

لدى المجموعة قطاعات التشغيل الآتية التي يتم اعداد التقارير بشأنها:

- عمليات التأجير: تتضمن تأجير العقارات.
- أنشطة عمليات الفنادق: خدمات الضيافة المقدمة من قبل فندق مارينا وفندق فيرمونت وفندق بحمدون وفندق صلالة.
- تجارة العقارات: شراء وبيع العقارات.
- المقاولات والخدمات: تتضمن إدارة العقارات للغير.
- تطوير عقارات: تتضمن ما يتعلق بتطوير العقارات.

23- معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تتم مع الأطراف ذات علاقة، أي الشركة الأم الكبرى والمساهمون الرئيسيون والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. إن المعاملات والأرصدة لدى أطراف ذات علاقة هي كما يلي :

2015	2016	أطراف أخرى ذات علاقة	شركات زميلة	الشركة الأم الكبرى	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
					بيان المركز المالي المجموع
6,199,894	6,070,527	6,070,527	-	-	النقد والودائع قصيرة الأجل (إيضاح 4)
					مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات
4,362,014	7,643,842	4,662,949	2,853,452	127,441	أخرى (إيضاح 5)
17,049,283	13,215,813	13,215,813	-	-	استثمارات متاحة للبيع (إيضاح 7)
					داننوت ومصرفات مستحقة وأرصدة
454,687	302,095	180,833	121,262	-	داننة أخرى (إيضاح 11)
17,140,816	37,763,501	37,763,501	-	-	قروض وسلف تحمل فائدة (إيضاح 12)
					بيان الدخل المجموع
426,355	419,887	228,783	191,104	-	مصرفات عمومية وإدارية
775,460	919,082	860,452	-	58,630	تكاليف تمويل
2,400	2,400	-	2,400	-	إيرادات تأجير
26,981	80,539	80,539	-	-	إيرادات توزيعات أرباح
258,737	218,646	-	218,646	-	إيرادات فوائد
285,429	333,809	-	333,809	-	إيرادات تشغيل أخرى
1,002,958	1,021,002	-	1,021,002	-	إيرادات مقاولات وخدمات
93,559	-	-	-	-	ربح بيع شركة تابعة
204,040	-	-	-	-	ربح بيع عقار استثماري
201,120	-	-	-	-	ربح بيع شركة زميلة

تدار بعض الاستثمارات المتاحة للبيع ذات قيمة المدرجة بالدفاتر بمبلغ 1,565,575 دينار كويتي (2015: 1,495,404 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 7).

معاملات أخرى

2015	أطراف أخرى ذات علاقة	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,648,288	-	بيع شركة تابعة
3,803,040	-	بيع عقار استثماري
390,000	-	البيع الجزئي لشركة زميلة
3,050,539	-	شراء شركة زميلة

مكافأة موظفي الإدارة العليا

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
414,955	575,149	رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين
9,600	70,683	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
424,555	645,832	

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2016

25- معلومات القطاعات (تتمة)

يعرض الجدول التالي معلومات حول الإيرادات والأرباح المتعلقة بقطاعات التشغيل لدى المجموعة:

31 ديسمبر 2016

المجموع دينار كويتي	تطوير عقارات دينار كويتي	مقاولات وخدمات دينار كويتي	تجارة العقارات دينار كويتي	عمليات الفنادق دينار كويتي	عمليات التأجير دينار كويتي	31 ديسمبر 2016	
						إيرادات القطاعات	نتائج القطاعات مصرفات غير موزعة
70,735,999	-	26,759,922	194,542	20,238,161	23,543,374	إيرادات القطاعات	
13,547,691	6,794,814	943,564	83,273	4,223,101	1,502,939	نتائج القطاعات مصرفات غير موزعة	
(3,132,790)						ربح السنة	
10,414,901							
543,572,854	71,507,698	20,507,420	56,612,101	89,167,789	305,777,846	موجودات القطاع موجودات غير موزعة	
28,136,646						إجمالي الموجودات	
571,709,500							
134,308,836	31,314,682	11,125,364	12,000,967	17,583,503	62,284,320	مطلوبات القطاع مطلوبات غير موزعة	
198,859,572						إجمالي المطلوبات	
333,168,408							
7,517,473	6,773,617	-	-	-	743,856	معلومات القطاع الأخرى:	
(505,551)	22,728	-	-	2,637	(530,916)	ربح تقييم عقارات استثمارية حصصة في نتائج شركات زميلة استثمار في شركات زميلة	
78,780,297	1,289,353	-	-	1,646,304	75,844,640		

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2016

26- قياس القيمة العادلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية وغير المالية المدرجة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

الإجمالي دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	2016
286,950,163	286,950,163	-	موجودات يتم قياسها بالقيمة العادلة: عقارات استثمارية (إيضاح 9)
545,013	-	545,013	موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 7): أسهم مسعرة
2,136,779	2,136,779	-	أسهم غير مسعرة
<u>289,631,955</u>	<u>289,086,942</u>	<u>545,013</u>	

الإجمالي دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	2015
272,259,467	272,259,467	-	موجودات يتم قياسها بالقيمة العادلة: عقارات استثمارية (إيضاح 9)
484,906	-	484,906	موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 7): أسهم مسعرة
3,497,357	3,497,357	-	أسهم غير مسعرة
<u>276,241,730</u>	<u>275,756,824</u>	<u>484,906</u>	

يتم تقييم الأسهم غير المسعرة على أساس طريقة صافي القيمة المدرجة بالدفاتر بالاستعانة بأحدث بيانات مالية متاحة للشركات المستثمر فيها التي يتم تحديد القيمة العادلة لموجوداتها الأساسية.

إن التأثير على بيان المركز المالي المجمع وبيان حقوق ملكية المساهمين المجمع لن يكون جوهرياً في حالة تغير متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأسهم غير المسعرة بنسبة 5%.

فيما يلي الحركة في الأدوات المالية من المستوى 3:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	كما في 1 يناير صافي المشتريات (المبيعات والتسويات) الربح المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى
3,364,311	3,497,357	
91,302	(1,385,729)	
41,744	25,151	
<u>3,497,357</u>	<u>2,136,779</u>	كما في 31 ديسمبر

25- معلومات القطاعات (تتمة)

المعلومات الجغرافية

الإيرادات

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
39,444,880	50,950,612	الكويت
15,381,259	14,300,878	مصر
1,285,386	131,576	لبنان
24,983	30,355	الإمارات العربية المتحدة
3,933,223	4,149,615	عمان
34,544	-	البحرين
7,410	637,717	الأردن
187,175	231,321	المغرب
122,959	303,925	أوروبا
122,513	-	الولايات المتحدة الأمريكية
<u>60,544,332</u>	<u>70,735,999</u>	

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	موجودات غير متداولة
110,928,536	109,689,990	الكويت
92,250,669	98,074,868	مصر
6,842,056	6,698,957	لبنان
17,352,161	17,515,033	الإمارات العربية المتحدة
3,241,193	3,241,189	سوريا
71,640,623	71,409,391	عمان
102,715	91,794	البحرين
135,760,959	143,994,535	الأردن
9,970,307	10,360,597	المغرب
3,089,611	2,655,298	أوروبا
1,920,200	1,730,000	المملكة العربية السعودية
<u>453,099,030</u>	<u>465,461,652</u>	

26- قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة لا تختلف اختلافاً مادياً عن القيمة المدرجة بالدفاتر باستثناء بعض الاستثمارات المحتفظ بها للبيع المدرجة التكلفة بمبلغ 11,996,543 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016 (31 ديسمبر 2015: 14,565,425 دينار كويتي).

27- إدارة المخاطر (تتمة)

27.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

27.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان (تتمة)

يتم توزيع الموجودات المالية للمجموعة على القطاعات الجغرافية التالية:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	المناطق الجغرافية
26,314,418	41,029,444	الكويت
4,639,574	7,425,320	الأردن
1,625,974	825,330	مصر
788,151	348,571	لبنان
1,236,734	1,290,470	عمان
62,761	83,847	أوروبا
10,747	43,281	الإمارات العربية المتحدة
86,718	86,718	سوريا
299,338	232,803	البحرين
7,515,648	7,476,891	المغرب
<u>42,580,063</u>	<u>58,842,675</u>	

يرتبط تعرض المجموعة للمخاطر بصورة كبيرة بقطاعات العقارات والإنشاءات.

لا يوجد تركيز لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمديني العقارات حيث إن المجموعة لديها عدد كبير من المستأجرين.

27.1.2 الجدارة الائتمانية للموجودات المالية غير المتأخرة أو منخفضة القيمة

لا تستخدم المجموعة نظام التصنيف الائتماني الداخلي ولا التصنيفات الائتمانية الخارجية. تدير المجموعة الجدارة الائتمانية عن طريق ضمان منح الائتمان إلى الأطراف المعروفين بالجدارة الائتمانية فقط.

27.1.3 موجودات مالية متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة

ليس لدى المجموعة أي موجودات مالية متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015.

27.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. للحد من هذه المخاطر، وضعت الإدارة ترتيبات لتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة بصورة يومية.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرار التمويل والمرونة من خلال استخدام الودائع البنكية والقروض.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية على المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة. تعكس قائمة سيولة المطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن دفعات الفائدة المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية.

27- إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار عن طريق عملية التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح.

فيما يلي المخاطر الرئيسية التي تتعرض لها المجموعة ضمن سياق مزاولتها أعمالها وأنشطة عملياتها والوسائل والهيكل التنظيمية التي تطبقها لإدارة هذه المخاطر بطريقة استراتيجية وتحقيق أفضل قيمة للمساهمين.

هيكل إدارة المخاطر

إن مجلس إدارة الشركة الأم هو المسئول الرئيسي عن المنهج العام لإدارة المخاطر والموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

التركيزات الشديدة للمخاطر

تنشأ التركيزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرة هؤلاء الأطراف على الوفاء بالالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

لتجنب التركيزات الشديدة للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة توجيهات محددة للتركيز على الحدود الموضوعية لكل من الدولة والطرف المقابل والاحتفاظ بمحفظة متنوعة. يتم مراقبة وإدارة تركيزات مخاطر الائتمان المحددة على هذا الأساس.

27.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزامه مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تدبير المجموعة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود للأطراف المقابلة من الأفراد كما تراقب المجموعة مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة بصورة مستمرة بحيث يصبح تعرض المجموعة لمخاطر الديون المعدومة غير جوهري.

تتعامل المجموعة مع الأطراف الأخرى المعروفين وذوي الجدارة الائتمانية فقط. كما يتم مراقبة أرصدة المدينين بصورة مستمرة. بالنسبة للمعاملات التي لا تتم في الدولة التي تنتمي إليها وحدة أنشطة العمليات ذات الصلة، لا تقدم المجموعة شروط ائتمانية دون موافقة إدارة المجموعة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة والتي تتكون من الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل، فإن مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة تنتج عن عجز الطرف المقابل وبحيث لا يتجاوز الحد الأقصى للمخاطر القيمة المدرجة بالدفاتر للأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والأرصدة المدينة.

نتيجة طبيعة الأعمال التي تقوم بها المجموعة، لا تحتفظ المجموعة بحيازة الضمانات.

27.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يوضح الجدول التالي مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية.

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
16,045,698	17,822,910	أرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
19,147,104	33,668,762	مدينون وموجودات أخرى
7,387,261	7,351,003	استثمارات متاحة للبيع
42,580,063	58,842,675	

كما في 31 ديسمبر 2016، يبلغ الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للطرف المقابل الفردي 5,206,407 دينار كويتي (2015: 5,167,007 دينار كويتي).

-27 إدارة المخاطر (تتمة)

27.3 مخاطر السوق (تتمة)

27.3.1 مخاطر أسعار الفائدة (تتمة)

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

زيادة 50 نقطة أساسية التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرانب		
2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(241,195)	(242,168)	دولار أمريكي
(876,836)	(853,754)	دينار كويتي
(8,687)	(7,230)	جنيه استرليني
(44,541)	(36,818)	ريال عماني

إن تأثير النقص في النقاط الأساسية على النتائج سيكون مماثلاً لتأثير زيادة النقاط الأساسية.

27.3.2 مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدير المجموعة المخاطر من خلال تنويع الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الجغرافية وتركز أنشطة قطاعات الأعمال. إن معظم الاستثمارات المسعرة التي تملكها المجموعة مدرجة في أسواق إقليمية للأوراق المالية.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المحتفظ بها كموجودات مالية متاحة للبيع في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015 بسبب الزيادة بنسبة 5% في مؤشرات السوق التالية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على حقوق الملكية		مؤشرات السوق
2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
19,110	22,661	الكويت
5,136	4,590	أخرى

إن التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرانب يمثل النقص في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع التي انخفضت قيمتها والتي سوف يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع. إن الحساسية للحركات في أسعار الأسهم ستكون على أساس مماثل لتأثير الزيادة في أسعار الأسهم.

27.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية على المعاملات بعملة أخرى بخلاف الدينار الكويتي. تتأكد المجموعة من المحافظة على صافي التعرض للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بالعملات التي لا تتعرض لتقلبات كبيرة أمام الدينار الكويتي.

27- إدارة المخاطر (تتمة)

27.3 مخاطر السوق (تتمة)

27.3.3 مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير في أسعار العملات بنسبة 1%، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

الزيادة بنسبة 1%		
التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب		
2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(500,272)	(50,207)	الدولار الأمريكي
22,256	1,029,589	الجنيه المصري
75,156	104,865	اليورو
-	17,300	الريال السعودي
(16,619)	15,720	الجنيه الاسترليني
1,261	10,521	الدينار البحريني
4,897	186,213	الدرهم الإماراتي
(124,856)	610,672	الريال العماني
867	33,279	الجنيه السوري
8,110	1,408,665	الدينار الأردني

إن تأثير النقص في سعر العملة بنسبة 1% سيكون مماثلاً لتأثير الزيادة في النقاط الأساسية.

28- 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 للمساهم والالتزام بالشروط الكمية للقروض.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض، وفقاً لشروط الدين للقروض وهو صافي الدين مقسوم على صافي حقوق الملكية. إن سياسة المجموعة هي المحافظة على نسبة معدل الاقتراض أقل من 150%. وتماشياً مع تعهدات الدين لقروض المجموعة، تُدرج المجموعة القروض والسلف والسندات التي تحمل فائدة ناقصاً النقد والودائع قصيرة الأجل ضمن صافي الدين.

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
179,953,651	204,444,008	قروض وسلف تحمل فوائد
60,000,000	60,000,000	سندات
(16,051,069)	(17,826,257)	ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل
223,902,582	246,617,751	صافي الدين
205,952,705	192,445,890	إجمالي حقوق الملكية
108.72%	128.15%	معدل الاقتراض



27- إدارة المخاطر (تتمة)

27.2 مخاطر السيولة (تتمة)

خلال سنة واحدة

المجموع	1 إلى 5 سنوات	الإجمالي الفرعي	3 إلى 12 شهرا	خلال 3 أشهر	خلال شهر	31 ديسمبر 2016
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
53,067,059	-	53,067,059	49,020,757	2,697,535	1,348,767	داننون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
169,735,099	144,302,520	25,432,579	22,971,112	1,640,978	820,489	قروض وسلف تحمل فوائد
65,175,000	61,725,000	3,450,000	2,587,500	575,000	287,500	سندات
287,977,158	206,027,520	81,949,638	74,579,369	4,913,513	2,456,756	إجمالي المطلوبات

خلال سنة واحدة

المجموع	1 إلى 5 سنوات	الإجمالي الفرعي	3 إلى 12 شهرا	خلال 3 أشهر	خلال شهر	31 ديسمبر 2015
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
51,447,648	-	51,447,648	48,017,994	2,286,436	1,143,218	داننون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
225,476,875	160,220,152	65,256,723	60,730,935	3,031,907	1,493,881	قروض وسلف تحمل فوائد
68,477,813	65,086,688	3,391,125	2,543,344	847,781	-	سندات
345,402,336	225,306,840	120,095,496	111,292,273	6,166,124	2,637,099	إجمالي المطلوبات

إن القروض والسلف التي تحمل فائدة تتضمن مبلغ لقروض قصيرة الاجل وحساب مكشوف بقيمة 49,127,716 دينار كويتي (2015: 44,129,208 دينار كويتي). يستحق هذا الرصيد السداد خلال سنة واحدة من تاريخ التقارير المالية، وقابل للتجديد عند الاستحقاق.

27.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الموجودات نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتداولة في السوق.

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

27.3.1 مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمالات أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو قيمة الأدوات المالية. تدار مخاطر أسعار الفائدة من قبل إدارة الشؤون المالية بالشركة الأم. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها ذات الفائدة (الودائع البنكية والقروض والسلف والسندات) نتيجة لعدم توافق تحديد أسعار الفائدة على الموجودات والمطلوبات. تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة الفائدة باستخدام مجموعة من الديون ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة. كما تسعى سياسة المجموعة إلى الاحتفاظ بجزء كبير من قروضها بمعدلات فائدة متغيرة.

إن حساسية بيان الدخل المجمع هي تأثير التغيرات المقدر في أسعار الفائدة على أرباح المجموعة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب استناداً إلى الموجودات والمطلوبات المالية ذات المعدل المتغير المحتفظ بها في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015. لا يوجد أي تأثير على حقوق الملكية.



LNS ٢٤ R, جميع الحقوق محفوظة © مجموعة الصباح، دار الآثار الإسلامية - الكويت

كيفية الحصول على نسخة من بياناتنا المالية لعام ٢٠١٦:

بإمكان المساهمين طلب إرسال نسخة من البيانات المالية إليهم بالبريد الإلكتروني قبل سبعة أيام من تاريخ اجتماع الجمعية العمومية المعلن عنه. ولهذا الغرض، يرجى مراسلتنا على عنوان البريد الإلكتروني التالي:
mcc@urc.com.kw لترتيب ذلك.

بإمكان المساهمين الحصول على نسخة من البيانات المالية في صيغة ملف PDF قبل سبعة أيام من التاريخ المعلن عنه اجتماع الجمعية العمومية، وذلك من موقع الشركة على شبكة الإنترنت www.urc.com.kw

سيتم تزويد المساهمين الذين يحضرون الجمعية العمومية للشركة بمسودة نسخة مطبوعة من البيانات المالية للموافقة عليها. بإمكان المساهمين طلب تزويدهم بنسخة مطبوعة من البيانات المالية بالبريد تسليم اليد، وذلك قبل اجتماع الجمعية العمومية المعلن عنه. ولهذا الغرض، يرجى مراسلتنا على عنوان البريد الإلكتروني mcc@urc.com.kw أو اتصال على الهاتف +٩٦٥ ٢٢٩٥ ٣٥٠٠ بإمكان المساهمين طلب إرسال نسخة من البيانات المالية إليهم بالبريد الإلكتروني قبل سبعة أيام من

ولمزيد من المعلومات عن بياناتنا المالية لعام ٢٠١٥ أو الحصول على نسخ إضافية من هذا التقرير، يرجى الاتصال على الهاتف: +٩٦٥ ٢٢٩٥ ٣٥٠٠ أو فاكس: +٩٦٥ ٢٢٩٤ ١٢٤١ ص ب ٢٢٢٢، الصفاة ٣٢٣، الكويت

www.urc.com.kw