

11 MAR 2020

ختتمت لأغراض التغريف فقط  
راجع تقريرنا حولها  
المؤرخ أعلاه

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل  
شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع  
والشركات التابعة لها  
الكويت

31 ديسمبر 2019



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع  
والشركات التابعة لها  
بيانات المالية الجموعة  
31 ديسمبر 2019

## المحتويات

صفحة

4 - 1

تقرير مراقب الحسابات المستقل

5

بيان الأرباح او الخسائر الجموع

6

بيان الأرباح او الخسائر والدخل الشامل الاخر الجموع

7

بيان المركز المالي الجموع

9 - 8

بيان التغيرات في حقوق الملكية الجموع

11 - 10

بيان التدفقات النقدية الجموع

58 - 12

إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

## تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين  
شركة العبددين العقارية - ش.م.ك.ع  
الكويت

### التقرير حول تدقيق البيانات المالية الجموعة

#### الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الجموعة لشركة العبددين العقارية - شركة كويتية مساهمة عامة ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي الجموع كما في 31 ديسمبر 2019، وبيان الارباح أو الخسائر الجموع وبيان الارباح او الخسائر والدخل الشامل الآخر الجموع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الجموع وبيان التدفقات النقدية الجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الجموعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية العامة.

برأينا، أن البيانات المالية الجموعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المالية، المركز المالي الجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019، وتتابع أعمالها الجموعة وتتفق تماماً التقدمة الجموعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس ابداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقق، ان مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الجموعة الوارد في تقريرنا، كما أنها مستقلين عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي للمعايير أخلاقيات المحاسبين كما قمنا بالإلتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات وميثاق الأخلاقية، إننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في ابداء رأينا.

#### أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، حسب تقديراتنا للمهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية الجموعة للنفحة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن فحوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية الجموعة ككل، وللي التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأننا لا نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور، كما قمنا بتحديد الأمور المبنية أدناه كأمور التدقيق الرئيسية.

#### تقييمات العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة ما نسبته 25% من إجمالي الأصول . إن تقييم العقارات الاستثمارية هو مجال حكمي يتطلب العديد من الافتراضات بما في ذلك عوائد رأس المال، ايرادات الإيجار والقدرة المقدرة، معدلات الإشغال، المعاملات السابقة، فترات وشروط عقود البناء والتسييل والتحويل (BOT)، فترات وأمكانية تحديد عقود حقوق الانتفاع . إن سياسة المجموعة هي أن تقييم العقارات يتم في نهاية السنة من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة ، إن هؤلاء المقيمين مرخصين ويتوفرون لديهم المؤهلات والخبرات اللازمة. اخذنا في الاعتبار أن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تمثل قطاع حكمي هام وإن التقييمات تعتمد بشكل كبير على التقديرات، لذلك، تم اعتبار هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية. انظر إلى إيضاحات (5.12 ، 16 و 30.4) لآية معلومات إضافية عن العقارات الاستثمارية.

إن إجراءات التدقيق التي قمنا بها تجلست، من بين أمور أخرى، اختبار مدى ملاءمة طرق ووسائل التقييم والمدخلات التي تم استخدامها في التقييم. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم الواردة من المقيمين الخارجيين ومعايتها مع القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية. كما قمنا بتقييم مدى ملاءمة منهجيات التقييم المستخدمة في تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. أضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم إن المعلومات المرتبطة بالعقار المستخدمة كمدخلات للتقييمات الخارجية هي متوافقة مع المعلومات التي حصلنا عليها خلال أعمال التدقيق التي قمنا بها.



## تابع / تقرير مراقب الحسابات المستقل الى المساهمين لشركة العبدلي العقارية - ش.م.ك.ع

### تابع / أمور التدقيق الرئيسية

#### القيمة الدفترية للعقارات للمتاجرة قيد التطوير

ان العقارات للمتاجرة قيد التطوير الخاصة بالمجموعة تمثل 10% من اجمالي الاصول . ان تقييم المجموعة للقيمة الدفترية للعقارات للمتاجرة قيد التطوير، كوئاً الاقل بين التكلفة وصافي القيمة للمسكن تحقيقها، هو عملية حكبية ، ان هذا يطلب تقدير اسعار البيع، معدلات البيع، والتكلفة حين الارتهاء الخددة لكل وحدة ضمن الموقع. بناءاً على ذلك، قمنا باعتبار هذا الامر احد امور التدقيق الرئيسية. انظر الى اياضح (14) لایة معلومات اخرى حول العقارات للمتاجرة قيد التطوير.

ان اجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت، من بين امور اخرى، تقييم مدى ملاءمة اجراءات الادارة في مراجعة وتقييم اسعار البيع وتقديرات التكلفة لاستكمال المشروع وتسجيل التكاليف. لقد قمنا بتقييم التقديرات والافتراضات ومنهجية التقييم المستخدمة من قبل الادارة للوصول الى صافي القيمة للمسكن تحقيقها، لقد تضمن ذلك تقييم التكاليف المستقبلية والمبيعات وارباح التطوير والحصول على تفسيرات وادلة داعمة من اطراف خارجية في حال كان ذلك ممكنا.

#### الانخفاض في قيمة الاستثمارات في شركات زميلة

ان استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة تمثل 23% من اجمالي الاصول ، ويتم تسجيلها باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة كما يتم تقييم الم gio في القيمة في حال وجود دلالة على ذلك الضبوط. إن احكام الادارة الهامة وعدد من الافتراضات الأخرى مطلوبة في تقييم الانخفاض في القيمة، بما في ذلك تحديد القيمة للمسكن استردادها للاستثمار بناء على قيمته المستخدمة في حال وجود انخفاض متواصل في القيمة بناء على عروض الاسعار المعلنة. بالإضافة الى ذلك، فإن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم المستخدمة من قبل المجموعة ضرورية في تحديد القيمة للاستثمار تخضع ايضاً للتقديرات الحكمية وإختبارات الحساسية. وبناء عليه، اعتبرنا هذا الامر من امور التدقيق الرئيسية. يرجى الرجوع الى الايضاخات 5.4 و 17 للمزيد من المعلومات عن الاستثمار في الشركات الزميلة.

ان اجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت، من بين امور اخرى، تقييم اجراءات الادارة لمؤشرات الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة. ومن أجل تقييم تلك الاجراءات، قمنا بتحديد ما إذا كان هناك اي انخفاض جوهري او متواصل في القيمة وأي تغيرات جوهيرية سلبية طرأت على البيئة التكنولوجية أو السوقية أو الاقتصادية أو القانونية التي تعمل فيها الشركة الزميلة، أو تغيرات هيكلية في مجال الصناعة التي تعمل فيها الشركة المستثمر بها، أو تغيرات في البيئة السياسية أو القانونية من شأنها التأثير على أعمال الشركة المستثمر بها، وكذلك التغيرات في الوضع المالي للشركة المستثمر بها. قمنا ايضاً بمراجعة تقييم الادارة للقيمة للمسكن استردادها للاستثمار بما في ذلك معقولية توقعات التدفقات النقدية ومعدلات الخصم المستخدمة في احتساب القاعدة المستخدمة للشركات الزميلة حيثما كان هناك انخفاضاً جوهرياً او متواصلاً في القيمة ومدى ملاءمة الايضاخات المدرجة في البيانات المالية المجموعة.

#### معلومات أخرى متضمنة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. ان المعلومات الأخرى تكون من المعلومات المتضمنة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019، بخلاف البيانات المالية المجموعة وتقرير مراقب الحسابات في هذا الشأن، لقد قمنا بالحصول على تقرير مجلس ادارة الشركة الام قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا، ونحن تتوقع ان نحصل على الاقسام الباقية لتقرير المجموعة السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا.

ان رأينا حول البيانات المالية المجموعة لا يغطي المعلومات الأخرى ونحن لا نبدي اي شكل تأكيد الاستنتاجات في هذا الشأن. فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجموعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى الموضحة اعلاه، وبناءً القيام بذلك، تقوم بالنظر فيما اذا كانت المعلومات الأخرى غير متطابقة جوهرياً مع البيانات المالية المجموعة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق أو غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها اخطاء مادية، وإذا ما استنتجنا، بناء على الاعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات هذا، بأن هناك قولاً اخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الأخرى، فالمطلوب هنا بيان تلك الأمور، ليس لدينا اي شيء للتقرير عنه في هذا الشأن.

## تابع / تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى المساهمين لشركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع

### مسؤولية الادارة و المسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية الجموعة

ان الادارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك البيانات المالية الجموعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لسمكينها من اعداد البيانات المالية الجموعة بشكل حال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

ولاعداد تلك البيانات المالية الجموعة، تكون ادارة الجموعة مسؤولة عن تقييم قدرة الجموعة على تحقيق الاستمرارية، والاصلاح، عند الحاجة، عن الامور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية الحاسبي، ما لم يكن بotide الادارة تصفية الجموعة أو ايقاف انشطتها، أو عدم توفر آية بديل أخرى واقعية سوى اتخاذ هذا الاجراء.

ان المسؤولين عن تطبيق الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقرير المالي للمجموعه.

### مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الجموعة

ان اهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية الجموعة، بشكل متكملاً، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، واصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. ان التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق للنفقة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تكتشف دالما الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الفروقات يمكن أن تنشأ من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية سواء كانت متفردة أو مجتمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية المستخدم بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية الجموعة.

وكلجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، تقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك للهفي طيلة أعمال التدقيق. كما أثنا:

- تقوم بتحديد وتقييم خاطر الفروقات المادية في البيانات المالية الجموعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصييم وتنفيذ اجراءات التدقيق الملائمة التي تجذب مع تلك الخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية وللملائمة لتوفير لنا أساساً لإبداء رأينا. أن خاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك الخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تضارب، أو تزوير، أو حشوفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- استبعاد اجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصحيح اجراءات التدقيق الملائمة حسب الغروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية اجراءات الضبط الداخلي للمجموعه.
- تقييم ملاءمة السياسات الحاسبية للتبعية ومعقولية التقديرات الحاسبية المطبقة والاضمحلات المتعلقة بما والمعدة من قبل الادارة.
- الاستنتاج حول ملاءمة استخدام الادارة للأسس الحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما اذا كان هناك أمور جوهريه قائلة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير الى وجود شكوك جوهريه حول قدرة الجموعة على تحقيق الاستمرارية. وإذا ما توصلنا الى وجود تلك الشكوك الجوهريه، فإن علينا أن نلتف الاتهام للذلك ضمن تقرير التدقيق الى الاضمحلات المتعلقة بما ضمن البيانات المالية الجموعة، أو في حالة ما اذا كانت تلك الاضمحلات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك الى تعديل رأينا. ان استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي الى عدم قدرة الجموعة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الاطار العام للبيانات المالية الجموعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الاضمحلات، وفيما اذا كانت تلك البيانات المالية الجموعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بما يشكل بحق العرض بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات او الشطة الاعمال الواردة ضمن الجموعة لابداء رأى حول البيانات المالية الجموعة. اثنا مسؤولون عن توجيه والاشراف على وادء اعمال تدقيق الجموعة. لا زوال المسؤولين الوحدين عن رأينا حول اعمال التدقيق التي قمنا بها.

لقد قمنا بالعرض على المسؤولين عن تطبيق الحوكمة ، وضمن امور أخرى، خطة واطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي تم اكتشافها خلال التدقيق، بما في ذلك آية نقاط ضعف جوهريه في نظام الضبط الداخلي التي لفتت انتباها أثناء عملية التدقيق.

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكلفة ارتباطنا والأمور الأخرى التي قد تشير الى وجود شكوك في استقلاليتنا أو حيئماً وجدت ، الائتمان عليها.

## تابع / تقرير مراقب الحسابات المستقل الى المساهمين لشركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع

### تابع / مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الجموعة

ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن تنفيذ الحكومة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية الجموعة لل فترة الحالية وتم اعتبارها بذلك من أمور التدقيق العامة. وقد قمنا بالافصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات تحد من الافصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الافصاح عنها ضمن تقريرنا تجنبنا لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الافصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

### التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أن الشركة الام تحفظ بسجلات محاسبية منتظمة وان البيانات الواردة في تقرير مجلس ادارة الشركة الام فيما يتعلق بهذه البيانات المالية الجموعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والبيانات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية الجموعة تتضمن جميع المعلومات التي يطلبها قانون الشركات رقم (١) لسنة ٢٠١٨ ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لهم، وأن الجرد قد أجري وفقا للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المتهبة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، خلافات لأحكام قانون الشركات وللائحة التنفيذية أو عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لهم، على وجه يؤثر ماديا في تنشاط الشركة الام أو مذكرها المالي.

أمور يوصى بها  
مراقب مسجل رقم ١٥٠

أمور يوصى بها  
ممثل جمعية المحاسبين القانونيين في بريطانيا  
(مراقب مرخص رقم ٥٠ فئة A)  
جرانت ثورتون - القطامي والعيان وشركاه



أمور يوصى بها

الكويت

١١ مارس ٢٠٢٠

11 MAR 2020

ختتمت لأغراض التعرف فقط  
راجح تقريرنا حولها  
المورخ أعلاه

## بيان الأرباح او الخسائر المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	إيضاح	
<b>الإيرادات</b>			
11,364	20,219		إيرادات التشغيل
(4,319)	(6,877)	( ) 8	تكلفة الإيرادات
7,045	13,342		صافي الإيرادات
989	1,086		أتعاب إدارة واستشارات
154	308	16	التغير في القيمة العادلة للمعارات الاستثمارية
9,190	10,131	10	صافي إيراد استثمارات
6,747	8,108	17	حصة في نتائج شركات زميلة
214	(34)		(خسارة) / ربح تحويل عمله أجنبية
708	1,213		إيرادات أخرى
<b>25,047</b>	<b>34,154</b>		
<b>المصاريف والأعباء الأخرى</b>			
2,990	3,828		تكاليف موظفين
4,386	7,276	( ) 8	مصاريف عمومية وادارية وأخرى
8,639	10,914		تكاليف تحويل
<b>16,015</b>	<b>22,018</b>		
ربح السنة قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومحضن الزكاة ومحضن ضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة			
9,032	12,136		محضن حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(22)	(52)	9	محضن الزكاة
(71)	(94)	9	محضن ضريبة دعم العمالة الوطنية
(221)	(293)	9	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(60)	(60)		
<b>8,658</b>	<b>11,637</b>		<b>ربح السنة</b>
محضن كما يلى :			
5,434	7,619		مالك الشركة الأم
3,224	4,018		المحضن غير المسيطرة
<b>8,658</b>	<b>11,637</b>		
<b>ربحية السهم الأساسية والمخفضة المخصصة مالكي الشركة الأم</b>	<b>13.5 فلس</b>	<b>18.9 فلس</b>	

11 MAR 2020

ختمت للأغراض التعريف، فقط  
راجع تقريرنا حولها  
المؤرخ أعلاه

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018  
الف.د.ك

8,658 11,637

ربح السنة

#### إيرادات شاملة أخرى:

ينبود سبب إعادة تصفيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر الجموع في فترات لاحقة:

فرق العملة الناتجة عن تحويل العمليات الأجنبية

حصة في الخسائر الشاملة الأخرى للشركات الرميلة

17 -  
(852) (50)  
(835) (50)

ينبود لن يتم إعادة تصفيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر الجموع في فترات لاحقة:

صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات حقوق ملكية محددة بالقيمة العادلة من

خلال الدخل الشامل الآخر

حصة في الإيرادات / (الخسائر) الشاملة الأخرى للشركات الرميلة

13,735 84,122  
(339) 500  
13,396 84,622  
12,561 84,572  
21,219 96,209

إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

ملخص كما يلي:  
مالكي الشركة الأم  
ال控股 غير المسيطرة

12,382 54,630  
8,837 41,579  
21,219 96,209

## بيان المركز المالي المجمع

11 MAR 2020

ختمت لأغراض التعریف فقط  
راجع تقریرنا حولها  
المورخ أعلاه  
31 ديسمبر 2019

2018	2019	النهاية
الف.د.ك	الف.د.ك	
15,590	9,417	25
25,409	22,881	25
11,987	11,250	12
146,005	217,764	13
57,715	64,294	14
3,509	-	15
153,746	161,246	16
140,698	146,466	17
-	1,830	
1,996	2,831	
<b>556,655</b>	<b>637,979</b>	

### الأصول

نقد وارصده لدى البنك  
ودائع قصيرة الأجل  
ذمم مدته وارصدة مدينة أخرى  
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر  
عقارات للتجارة قيد التطوير  
عقارات استثمارية قيد التطوير  
عقارات استثمارية  
استثمارات في شركات زميلة  
أصول غير ملموسة  
أصول أخرى

### مجموع الأصول

### مجموع الخصوم وحقوق الملكية

#### الخصوم

23,885	19,065	18
247,902	240,878	19
39,190	37,704	20
8,874	8,522	
1,236	1,471	
<b>321,087</b>	<b>307,640</b>	

#### مستحق إلى بنوك

#### قروض لأجل

#### ذمم دائنة وارصدة دائنة أخرى

#### تأمينات ايجارات مستردة

#### محضص مكافأة نهاية الخدمة

### مجموع الخصوم

### حقوق الملكية

43,193	43,193	21
11,132	11,132	
(11,419)	(11,803)	22
756	756	
12,848	13,629	23
14,246	15,027	23
401	401	
48,833	95,424	
25,940	27,893	
<b>145,930</b>	<b>195,652</b>	
<b>89,638</b>	<b>134,687</b>	
<b>235,568</b>	<b>330,339</b>	
<b>556,655</b>	<b>637,979</b>	

#### حقوق الملكية الخاصة مالكي الشركة الأم

#### الخصص غير المسيطرة

### مجموع حقوق الملكية

### مجموع الخصوم وحقوق الملكية

مشعل جاسم المرزوق

رئيس مجلس الادارة

عبدالوهاب مرزوق المرزوق

نائب رئيس مجلس الادارة

ان الإيضاحات المبنية على الصفحتين 12 - 58 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الجمجمة.

## بيان التغيرات في حقوق الملكية الجموعة

Grant Thornton   An instinct for growth المصادر والبيان وشركاه											
ختمت لاغراض التعرف على الموارد المالية الخاصة بالملكية الأموال											
الشخص	غير المسيطرة	المجموع	ارباح محفظتها	الفرعي	النحوات	احتياطي المملوكة في	تحويل	ريع القيمة	احتياطي العادلة	عملة اجنبية	علاوة رأس المال
الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك
235,568	89,638	145,930	25,940	48,833	401	14,246	12,848	756	(11,419)	11,132	43,193
(654)	(93)	(561)	(561)	-	-	-	-	-	-	-	-
234,914	89,545	145,369	25,379	48,833	401	14,246	12,848	756	(11,419)	11,132	43,193
(384)	-	(384)	-	-	-	-	-	(384)	-	-	-
(1,787)	(1,787)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5,512	5,512	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	(43)	61	61	-	-	-	-	-	-	-	-
(119)	(119)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	420	(420)	-	-	-	-	-	-	-
(4,024)	-	(4,024)	(4,024)	-	-	-	-	-	-	-	-
(784)	3,563	(4,347)	(3,543)	(420)	-	-	-	(384)	-	-	-
11,637	4,018	7,619	7,619	-	-	-	-	-	-	-	-
84,572	37,561	47,011	-	47,011	-	-	-	-	-	-	-
96,209	41,579	54,630	7,619	47,011	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(1,562)	-	-	781	781	-	-	-	-
330,339	134,687	195,652	27,893	95,424	401	15,027	13,629	756	(11,803)	11,132	43,193
<b>الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019</b>											

ان الإيضاحات المبنية على الصفحات 12 - 58 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الجموعة.

## تابع / بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع



المحصل	غير المسيطرة	الجموع الفرعي	ارباح محفظتها	المتراكمة في تحويل احتياطي	ربح أسهم خربيه	عملة العادلة	أجنبية احتياطي قانوني	أجنبية احتياطي خربيه	رأس المال	علاوة رأس المال	الرصيد كما في 1 يناير 2018
الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	تعديل ناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 في 1 يناير 2018
221,109	82,666	138,443	26,492	41,902	384	13,689	12,291	756	(11,396)	11,132	43,193
(46)	(15)	(31)	(31)	-	-	-	-	-	-	-	الرصيد كما في 1 يناير 2018 (معدل)
221,063	82,651	138,412	26,461	41,902	384	13,689	12,291	756	(11,396)	11,132	43,193
(23)	-	(23)	-	-	-	-	-	-	(23)	-	صافي التغير في أسهم الخزينة
(1,805)	(1,805)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة إلى المحصل غير المسيطرة من خلال شركات تابعة
(45)	(45)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	التغيرات في المحصل غير المسيطرة
(4,841)	-	(4,841)	(4,841)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 24)
(6,714)	(1,850)	(4,864)	(4,841)	-	-	-	-	-	(23)	-	معاملات مع الملاك
8,658	3,224	5,434	5,434	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
12,561	5,613	6,948	-	6,931	17	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
21,219	8,837	12,382	5,434	6,931	17	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-	-	(1,114)	-	-	557	557	-	-	-	-	الحوالى إلى الإحتياطيات (إيضاح 23)
235,568	89,638	145,930	25,940	48,833	401	14,246	12,848	756	(11,419)	11,132	43,193

ان الإيضاحات المالية على الصفحتين 12 - 58 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الجموعة.



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع  
والشركات التابعة لها  
البيانات المالية الجموعة  
31 ديسمبر 2019

## بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في

في 31 ديسمبر

2018 2019

الف.د.ك الف.د.ك

8,658 11,637

### أنشطة التشغيل

ربع السنة

تعديلات :

234 349

الاستهلاك

267 289

خصوم مكافأة نهاية الخدمة

(154) (308)

التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

100 564

هبوط في قيمة استثمار في شركة زميلة

- 195

خسائر ناتجة من تصفية شركة زميلة

- (80)

ربح شراء حصة ناتج عن استحواذ حصة إضافية في شركة زميلة قائمة

(8,725) (9,896)

إيرادات توزيعات أرباح

(565) (839)

إيرادات قوائد

- 639

هبوط في قيمة أصول ثابتة

- 647

خسائر استبعاد أصول ثابتة

(6,747) (8,108)

حصة في نتائج شركات زميلة

8,639 10,914

تكاليف عموم

1,707 6,003

### الغيرات في أصول وخصوم التشغيل :

ذمم مدینه وأرصدة مدینه أخرى

619 (895)

ذمم دائنه وارصده دائنه أخرى

6,129 (2,397)

تأمينات إيجارات مستردده

857 (352)

مكافأة نهاية الخدمة المدفوعه

(61) (59)

صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع  
والشركات التابعة لها  
البيانات المالية الجموعة  
31 ديسمبر 2019

## تابع / بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في في 31 ديسمبر 2018 الف.د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 الف.د.ك	البيان
(187)	-	شراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,783	9,383	الحصول من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	1,193	الحصول من تصفية شركة زميلة
-	(619)	المدفوع لاقتناء حصة اضافية في شركة زميلة
(2,450)	(2,883)	إضافات على العقارات الاستثمارية قيد التطوير
(18,768)	(628)	إضافات على عقارات المستأجرة قيد التطوير
(9,692)	(5,845)	صافي إضافات على أصول أخرى وأصول غير ملموسة
(1,092)	(3,014)	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
8,725	9,896	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
4,374	4,144	إيرادات قواعد مستلمة
498	839	
(14,809)	12,466	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) أنشطة الاستثمار
<b>أنشطة التمويل</b>		
-	5,512	التغير في الحصص الغير مسيطرة الناتج عن زيادة رأس المال من قبل شركة تابعة
(4,829)	(3,991)	توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين
(1,805)	(1,787)	توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة من قبل شركة تابعة
(23)	(384)	صافي التغير في أسهم الخزينة
13,364	(4,820)	التغير في المستحق إلى بنوك
11,694	(7,024)	التغير في القروض لأجل
(11,025)	(10,973)	تكليف تمويل مدفوعه
7,376	(23,467)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من أنشطة التمويل
1,818	(8,701)	صافي (النقد) / الزيادة في النقد وشبيه النقد
39,181	40,999	النقد وشبيه النقد في أول السنة
40,999	32,298	النقد وشبيه النقد في آخر السنة



## ايضاحات حول البيانات المالية الجموعة

### 1. تأسيس واغراض الشركة الأم

تأسست شركة التمددين العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") في الكويت بتاريخ 16 ديسمبر 1982 طبقاً لاحكام قانون الشركات. إن الشركة الأم والشركات التابعة لها مشار إليها معاً على أنها "المجموعة". إن أسهم الشركة الأم متداولة فيها في سوق الكويت للأوراق المالية.

تمثل أغراض الشركة الأم الأساسية في أعمال الاستثمار العقاري داخل وخارج الكويت لاغراض التملك بما في ذلك الشراء ، البيع، الاستئجار والتأجير. تقوم الشركة الأم بتطوير المشاريع العقارية وتعهدات إنشاءات المباني ، إدارة أملاك الغير ، إنشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقارية ، القيام بالدراسات والاستشارات العقارية والاستثمار في الشركات ذات الأغراض المشائكة لاغراضها واستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة .

عنوان الشركة الأم : ص.ب 21816 - الصفا 13079 - دولة الكويت .

تم اعتماد اصدار البيانات المالية الجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 11 مارس 2020 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين .

### 2. أساس الاعداد

تم اعداد البيانات المالية الجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والأصول المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر واستمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر .

تم عرض البيانات المالية الجموعة بالدينار الكويتي ("د.ك.").

اختارت المجموعة عرض "بيان الدخل الشامل الجموع" في قائمتين هما "بيان الارباح أو الخسائر الجموع" و "بيان الارباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الجموع" .

### 3. بيان الالتزام

تم إعداد هذه البيانات المالية الجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية.



## تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

### 4. التغيرات في السياسات المحاسبية

#### 4.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

هناك عدد من المعايير الجديدة والمعدلة مفعلاً للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة، فيما يلي المعلومات حول هذه المعايير الجديدة:

المعيار أو التفسير	يفعل لفترات	السنوية التي تبدأ في
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار	1 يناير 2019	
معايير المحاسبة الدولية رقم 28 – تعديلات	1 يناير 2019	
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015-2017	1 يناير 2019	
معايير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 23 الشك حول معاملات ضريبة الدخل	1 يناير 2019	

#### المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 محل معيار المحاسبة الدولية رقم 17 وثلاثة تفسيرات ذات صلة. أدخل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 متطلبات جديدة ومعدلة فيما يتعلق بمحاسبة عقود الإيجار. ونتيجة لذلك، أصبحت المحاسبة من قبل المستأجر الآن مختلفة بشكل كبير وتزيل التمييز بين عقود الإيجار التمويلي وعقود الإيجار التشغيلي. يتطلب الأمر الآن الاعتراف بأصل حق الاستخدام والتزام عقد الإيجار في تاريخ بدء جميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار منخفضة القيمة، ومع ذلك، ظلت المحاسبة من قبل المؤجر إلى حد كبير دون تغيير. إن السياسة المحاسبية الجديدة موضحة أدناه.

#### الانتقال في تاريخ التطبيق للمبني:

تم تطبيق المعيار الجديد باستخدام طريقة التعديل بازد رجعي، مع تسجيل التأثير التراكمي الناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 في حقوق المساهمين كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة للفترة المالية. لم يتم تعديل الفترات السابقة.

بالنسبة للعقود الموجودة أصلاً في تاريخ التطبيق المبني، اختارت المجموعة تطبيق تعريف عقد الإيجار من المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 ومعيار لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 4 ولم تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على الترتيبات التي لم يتم تحديدها سابقاً على أنها عقد إيجار بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 ومعيار لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 4. بدلاً من إجراء مراجعة الخفاض في قيمة أصول حق الاستخدام في تاريخ التطبيق المبني، اعتمدت المجموعة على تقديرها التاريخي فيما إذا كانت عقود الإيجار مرتفقة مباشرةً قبل تاريخ التطبيق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16.

عند الانتقال، بالنسبة لعقود الإيجار التي تم حسابها سابقاً على أنها عقود إيجار تشغيلية مع فترة إيجار متبقية تقل عن 12 شهراً ولإيجارات الأصول منخفضة القيمة ، طبقت المجموعة الإعفاءات الاختيارية لعدم الاعتراف بأصول حق الاستخدام ولكن حساب مصاريف الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار المتبقية.

لقد استفادت المجموعة من استخدام وقت متاخر لتحديد فترة الإيجار عند النظر في خيارات التمديد عقود الإيجار وإنحصارها.



11 MAR 2020

ختمت لأغراض التعرف فقط  
راجع تقريرنا حولها  
المؤرخ أعلاه

شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

بيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 4. تابع / التغيرات في السياسات الخاسية

#### 4.1 تابع / المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

##### تابع / المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار

التأثير عند التطبيق للمدعي:

إن التأثير على المجموعة كمستأجر موضح أدناه:

عرضت المجموعة أصول حق الاستخدام في "أصول آخر" والتزامات التأجير في "النعم الدائنة والارصدة الدائنة الأخرى" في بيان المركز المالي المجمع ، كما في 31 ديسمبر 2019، بلغت القيمة الدفترية للأصول حق الاستخدام مبلغ 157 الف د.ك ( 1 يناير 2019: 490 ألف د.ك) وخصوم الإيجار مبلغ 159 الف د.ك ( 1 يناير 2019: 490 الف د.ك).

بلغت تكلفة الاستهلاك للأصول ذات حق الاستخدام والتكلفة للطفلة على مطلوبات الإيجار للسنة الحالية 436 الف د.ك و 434 الف د.ك، وهي تتدرج ضمن "مصاريف عمومية وإدارية وأخرى" و "تكليف التمويل" على التوالي في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. لم يكن هناك أي تأثير على الرصيد الافتتاحي لمساهمين الحقوق الملكية نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 فيما يتعلق بالشركة الأم والشركات التابعة. مع ذلك ، فإن حصة المجموعة من التعديلات المتعلقة بالشركات الرميلة الخاصة بما عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 بلغت 581 الف د.ك (الأثر على الشخص غير المسيطرة بلغ 93 الف د.ك). بناء على ذلك ، فإن الأرباح الخففتها للمجموعة في 1 يناير 2019 انخفضت بمبلغ 561 الف د.ك، الشخص غير المسيطرة انخفضت بمبلغ 93 الف د.ك.

والمستثمار في شركات زميلة انخفض بمبلغ 654 الف د.ك. بشكل عام ، فإن الشركات الرميلة قامت أيضا بإعتماد التطبيق المعدل بأثر رجعي للطبق من قبل المجموعة. إن تعديل الأرباح الخففتها بما الموضع في الفقرة السابقة نشأ غالبا نتيجة أن بعض الشركات الرميلة قامت بقياس بعض أصول حق الاستخدام على أساس آخر

رجعي كما لو أن القواعد الجديدة قد تم تطبيقها دائمًا. لم يكن هناك أي تأثير على تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على المجموعة كموجر. تستمر المجموعة في تصنيف الخاسية عن عقود الإيجار الخاصة بما إما على أنها عقد إيجار تمويلية أو عقد إيجار تشغيلية. ومع ذلك ، قام المعيار بتغيير وتوسيع نطاق الإيضاحات المطلوبة المتعلقة بإدارة المخاطر الناشئة عن القوائد المتبقية للمجموعة في الأصول الموجرة.

موجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 ، يقوم الموجر الوسيط بالمحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كعدين متصلين.

##### المعيار المحاسبة الدولي رقم 28 - تعديلات

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (28) أن أي منشأة تطبق للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية ، بالإضافة إلى متطلباتها الخاصة بانخفاض القيمة ، على مصالح طويلة الأجل في شركة زميلة أو شركة خاصة تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في الشركة الرميلة أو شركة الخاصة والتي لا يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية عليها. يتضمن ذلك ، مصالح طويلة الأجل والتي ، من حيث الجوهر ، تشكل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الرميلة أو شركة الخاصة.

ان تطبيق هذا التعديل لم يتعذر عنه أي أثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

##### التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015-2017-2017

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 - توضح أنه عندما تحصل جهة ما على سيطرة على نشاط تجاري مشترك ، فإنها تعهد قياس الشخص المحفظة بما سبقاً في ذلك النشاط. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 أنه عندما تحصل جهة ما على سيطرة مشتركة على نشاط تجاري مشترك ، فإن تلك الجهة لا تقوم باعادة قياس الشخص المحفظة بما سبقاً في ذلك النشاط.

المعيار المحاسبة الدولي رقم 12 - توضح التعديلات أن المتطلبات الواردة في الفقرة السابقة 52 ب (للاعتراف بنتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الأرباح حيث يتم الاعتراف بالمعاملات أو الأحداث التي تحقق أرباحاً قابلة للتوزيع) تطبق على جميع نتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الأرباح من خلال نقل الفقرة بعيداً عن الفقرة 52 أ التي تعامل فقط مع الحالات التي توجد فيها معدلات ضريبية مختلفة للأرباح الموزعة وغير الموزعة.

المعيار المحاسبة الدولي رقم 23 - توضح التعديلات انه إذا كان هناك أي افتراض محدد لا يزال قائماً بعد أن تكون الأصول ذات الصلة جاهزة للاستخدام أو البيع المقصود، يصبح هذا الافتراض جزءاً من الأموال التي تفترضها أي جهة بشكل عام عند احتساب معدل الرميلة على القروض العامة.

ان تطبيق هذه التعديلات لم يتعذر عنه أي أثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

## تابع / اوضاعات حول البيانات المالية الجموعة

### 4. تابع / التغيرات في السياسات الحاسبية

#### 4.1 تابع / المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل الجموعة

معايير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 23 الشك حول معاملات ضريبة الدخل

يوضح التفسير كيفية تطبيق متطلبات التحقق والقياس لمعايير الحاسبة الدولي رقم 12 "ضرائب الدخل" حيث يوجد شك حول معاملات ضريبة الدخل. قامت لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية سابقاً بالتوضيح بأن معيار الحاسبة الدولي رقم 12، وليس معيار الحاسبة الدولي رقم 37 "المخصصات، الخصوم الطارئة والاصول الطارئة" يطبق على الحاسبة عن معاملات ضريبة الدخل غير المؤكدة. يوضح معيار لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 23 كيفية تتحقق وقياس اصول و خصوم ضريبة الدخل الموجلة والخالية حيث يوجد هناك شك حول المعاملة الضريبية.

ان معاملة الضريبة غير المؤكدة هي أي معاملة ضريبية يتم تطبيقها من قبل المنشأة حيث يوجد هناك شك حول ما اذا كان سيتم قبول تلك المعاملة من قبل سلطة الضرائب. على سبيل المثال، قرار بالطالة بخصم مصروف محدد او عدم ادراج بند محدد من بند الامدادات في اقرار ضريبي هو معاملة غير مؤكدة اذا كان قوله غير مؤكد بموجب قانون الضرائب. يتم تطبيق معيار لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 23 على جميع عمالات محاسبة ضريبة الدخل حيث يوجد شك يتعلق بمعاملة احد البند، بما في ذلك الارباح او الخسائر الخاضعة للضريبة، الاسس الضريبية للأصول و الخصوم، المحسائر والاتمامات الضريبية والمعدلات الضريبية.

لا تتوقع الادارة بان تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له اثرا جوهريا على البيانات المالية الجموعة للمجموعة.

#### 4.2 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير الفعلة بعد

بتاريخ المصادقة على هذه البيانات المالية الجموعة، تم اصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولي ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل الجموعة.

تتوقع الادارة أن يتم تبني كافة التعديلات ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للفترة الأولى التي تبدأ بعد تاريخ تفعيل المعيار الجديد أو التعديل أو التفسير. ان المعلومات عن المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع ان يكون لها ارتباط بالمعلومات المالية المرحلية المكتففة الجموعة مبينة أدناه. هناك بعض المعايير والتفسيرات الجديدة قد تم اصدارها لكن ليس من المتوقع ان يكون لها اي تأثير مادي على البيانات المالية الجموعة للمجموعة.

يُفعل للفترات

المعيار أو التفسير

السنوية التي تبدأ في

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعايير الحاسبة الدولي رقم 28 بيع أو مساهمة الأصول بين المستثمر وشريكه الزميلة او شركة الخاصة - تعديلات

لم يتم تحديد تاريخ

1 يناير 2020

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - تعديلات

1 يناير 2020

معايير الحاسبة الدولي رقم 1 ومعايير الحاسبة الدولي رقم 8 - التعديلات

1 يناير 2020

## تابع / اوضاعات حول البيانات المالية الجموعة



### 4. تابع/ التغيرات في السياسات الخاسبة

4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولي ولكن غير المفعولة بعد

المعيار الدولي للتقديرات المالية رقم 10 ومعايير الحاسبة الدولي رقم 28 بيع أو مساهمة الأصول بين المستثمر وشركته الرسمية او شركة الخاصة - تعديلات

ان التعديلات على المعيار الدولي للتقديرات المالية رقم 10 "البيانات المالية الجموعة" ومعايير الحاسبة الدولي رقم 28 "الاستثمارات في الشركات الرسمية وشركات الخاصة (2011)" تقوم بتوضيح معالجة بيع او مساهمة الأصول من المستثمر الى شركة الرسمية او شركة الخاصة على النحو التالي:

- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للارتفاع والانخفاض الناتجة عن بيع او مساهمة الأصول التي تشكل العمل (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقديرات المالية رقم 3 "دمج الاعمال").

- تتطلب التسجيل الجزئي للارتفاع والانخفاض حيالاً لا تشكل الأصول العمل، اي يتم تسجيل الربح او الخسارة فقط الى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الرسمية او شركة الخاصة.

يتم تطبيق هذه المتطلبات بعض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، مثلاً سواء حدثت عملية بيع او مساهمة الأصول من قبل المستثمر الذي يقوم بتحويل المعنصر في التابعة التي تمتلك الأصول (ما ينبع عنه فقدان السيطرة على التابعة) او من قبل البيع المباشر للأصول نفسها.

قام مجلس معايير الحاسبة الدولي بإدخال تاريخ النفاذ الى اجل غير مسمى لحين اكمال المشاريع الأخرى. مع ذلك، يسمح بالتنفيذ المبكر. تتوقع الإدارة بأن تطبق التعديلات في المستقبل قد يكون له أثراً على البيانات المالية الجموعة للمجموعة في حال تشهو هذه المعاملات.

### المعيار الدولي للتقديرات المالية رقم 3 - تعديلات

التعديلات على المعيار الدولي للتقديرات المالية رقم 3 "دمج الاعمال" هي تغيرات على الملحق أ "المصطلحات المعرفة"، وإرشادات التطبيق، والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقديرات المالية رقم 3 فقط في ما يتعلق بتعريف الاعمال. التعديلات:

- توضح أنه لكي يتم اعتبار النشاط التجاري، يجب أن يتضمن مجموعة من الأنشطة وال موجودات المكتسبة ، كحد أدنى ، مدخل وعملية موضوعية تساهم بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات ؛

- تضيق تعريف الأعمال والمخرجات بالتركيز على السلع والخدمات المقدمة للعملاء وإزالة الإشارة إلى القدرة على خفض التكاليف ؟

- إضافة إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كان قد تم الحصول على عملية موضوعية ؛

- إزالة التقييم ما إذا كان للمشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مفقودة والاستمرار في إنتاج المخرجات ؟ و

- إضافة اختصار تركيز اختياري يسمح بتقييم مبسط لما إذا كانت مجموعة الأنشطة وال موجودات التي تم الحصول عليها غير

- تجارية

لا تتوقع الإدارة بأن تطبق التعديلات في المستقبل سيكون له أثراً جوهرياً على البيانات المالية الجموعة للمجموعة.

### معايير الحاسبة الدولي رقم 7 ومعايير الحاسبة الدولي رقم 8 - التعديلات

توضح تعديلات معيار الحاسبة الدولي رقم 7 ومعايير الحاسبة الدولي رقم 8 تعريف "المواض" ومواصفة التعريف المستخدم في الاطار المفاهيمي والمعايير. تم تعديل مستوى الموجة التي يؤثر على المستخدم من "قد يؤثر" الى "قد يؤدي" بشكل معقول بالاعتقاد بأنه سينؤثر".

لا تتوقع الإدارة بأن تطبق التعديلات في المستقبل سيكون له أثراً جوهرياً على البيانات المالية الجموعة للمجموعة.



## تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

ان اهم السياسات المحاسبية وأسس القياسات المحاسبية المستخدمة في اعداد البيانات المالية المجمعة ملخصه أدناه ،

#### 5.1 أساس التجميع

إن البيانات المالية للمجموعة تجمع الشركة الأم وجميع شركاتها التابعة .

الشركات التابعة هي جميع الشركات (بما فيها الشركات المهيكلة) التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على الشركة عندما تتعرض المجموعة للعرض، أو يكون لها الحق بـ، عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الشركة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة إلى المجموعة ويتوقف تجميعها من التاريخ الذي توقف فيه تلك السيطرة. جميع الشركات التابعة لديها تقرير بتاريخ 31 ديسمبر. تظهر تفاصيل الشركات التابعة الجموعة الرئيسية في اوضاع (7) حول البيانات المالية المجمعة .

يتم عند التجميع استبعاد الارصدة وللعاملات الجوهريه المتداولة بين شركات المجموعة، بما فيها الارباح والخسائر غير الخفقة من العمليات بين شركات المجموعة . و حيثما يتم استبعاد الخسائر غير الخفقة من بيع اصل بين شركات المجموعة عند التجميع ، إلا ان هذا الاصل يجب فحصه ايضا بما يتعلق في هبوط القيمة بالنسبة للمجموعة . يتم تعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية للشركات التابعة و ذلك للتأكد من توافقها مع السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة .

يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة و يتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على تلك الشركة التابعة. إن الارباح او الخسائر والابادات الشاملة الاخرى للشركات التابعة المستحوذ عليها او المستبعدة خلال السنة يتم تسجيلها من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة، او حتى التاريخ الذي توقف فيه المجموعة عن سلطتها على الشركة التابعة، حسب ما هو مناسب.

إن الشخص غير المسطرة ، تعرض كجزء من حقوق الملكية، وهي تمثل النسبة في الربح او الخسارة وضمان الأصول للشركات التابعة و غير المحفظة بما من قبل المجموعة . تقوم المجموعة بتوزيع الشخص من مجموع الابادات او الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والشخص غير المسطرة بناءاً على حصة ملكية كل منها . إن الخسائر في الشركات التابعة مخصصة للشخص غير المسطرة حتى لو كانت النتائج تمثل رصيد عجز.

ان التغير في نسبة ملكية الشركة التابعة ، دون فقد السيطرة يتم المحاسبة عليه كعملية ضمن حقوق الملكية . اذا فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة فإنه يتم :

- عدم تحقق الأصول (يتضمن الشهرة) والخصوم للشركة التابعة .
- عدم تتحقق القيم المدرجة لأي حصة غير مسيطرة .
- عدم تتحقق قروقات التحويل المتراكمة ، المسجلة ضمن حقوق الملكية .
- تحقق القيمة العادلة للنوع المسلط .



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع / ملخص السياسات الخالية الظاهرة

#### 5.1 تابع / أسس التجميع

- تحقق القيمة العادلة لأي استثمارات متبقية.
- تحقق أي فائض أو عجز في الأرباح والخسائر.
- اعادة تصنيف حصة الشركة الأم في المحتويات الحقيقة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح والخسائر أو الأرباح المحجوزة، كما هو مناسب، كما سيتم طلبه إذا استبعدت المجموعة مباشرة الأصول أو الخصوم المتعلقة بها.

#### 5.2 إندماج الأعمال

تقوم المجموعة بالخاصية على عمليات دمج الاعمال باستخدام طريقة الشراء . يتم احتساب المبلغ المخول من قبل المجموعة للحصول على السيطرة على شركة تابعة كمجموع القيمة العادلة في تاريخ الشراء للأصول المخولة ، او الالتزامات المستحقة و الحصة في الملكية المصدرة من قبل المجموعة، والتي تتضمن القيمة العادلة لأي اصل أو إلتزام تاتح عن ترتيبات المبلغ المختتم. يتم تسجيل تكاليف الشراء عند حدوثها. يقوم المشتري بكل عملية دمج للاعمال بقياس الحصة غير المسقطة في حصص المشتري اما بالقيمة العادلة او بالحصة المكافحة لصافي الأصول المحددة للمشتري.

اذا تم تحقيق عملية دمج الاعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة بتاريخ الشراء لحصة ملكية المشتري اخفيت بما سبقاً في حصص المشتري يتم اعادة قياسها الى القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء وذلك من خلال الأرباح والخسائر .  
تقوم المجموعة بتسجيل الأصول التي حصلت عليها و الالتزامات التي تكبدتها من دمج الاعمال بغض النظر عن ما اذا كانت مسجلة سابقاً في البيانات المالية للشركة المشتراء قبل عملية الشراء . يتم قياس الأصول المخول عليها و الالتزامات المتکده بشكل عام بقيمتها العادلة في تاريخ الحيازة .

عند قيام المجموعة بشراء نشاط معين، تقوم الادارة بتقدير ملائمة تصنيفات وتوجيهات الأصول المالية المنقولة والالتزامات القابلة وفقاً للبنود التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف القائمة بتاريخ الشراء. يتضمن ذلك فصل مشتقات الأدوات المالية الموجودة ضمن العقود المدرمة من قبل الشركة المشتراء.

بم احتساب قيمة الشهرة بعد تسجيل قيمة الأصول التي تم تعريفها وبشكل منفصل. ويتم احتسابها على أنها الزيادة ما بين: (أ) القيمة العادلة للمقابل المقدم، (ب) القيمة المسجلة للحصص غير المسقطة في سجلات الشركة التي تم شراؤها، وبين، (ج) القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء، لأي حقوق ملكية قائمة في الشركة المشتراء فوق القيمة العادلة بتاريخ الشراء الصافي للأصول التي تم تعريفها. اذا كانت القيم العادلة للأصول المعرفة تزيد عن مجموع البنود أعلاه، يتم تسجيل تلك الزيادة (التي تعتبر ربح نتيجة المقابلة) ضمن الأرباح والخسائر مباشرة.

#### 5.3 الشهرة

تمثل الشهرة في المنافع الاقتصادية المستقبلية الناجمة من دمج الاعمال والتي لا يمكن تعريفها وتسجيلها بشكل منفصل. تدرج قيمة الشهرة بالتكلفة ناقصاً خسائر المبوظ في القيمة.

#### 5.4 الاستثمار في الشركات الرميلة

الشركات الرميلة، هي تلك الشركات التي يامكان المجموعة ممارسة التأثير الفعال عليها والتي لا تكون شركات تابعة أو شركات معاونة. يتم تسجيل الشركات الرميلة مبدئياً بالتكلفة وبعد ذلك يتم حسابتها باستخدام طريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركة الرميلة.



## تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع / ملخص السياسات الخاسبة الهامة

#### 5.4 تابع / الاستثمار في الشركات الرميلة

عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيف قيمة الاستثمار في الشركة الرميلة بحصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر والأيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركة الرميلة بعد عمل التعديلات الازمة لطبيعة السياسات الخاسبة مع سياسات المجموعة. يتم حذف الأرباح والخسائر غير الحقيقة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركات الرميلة وشركات المجموعة إلى حد حصة المجموعة في تلك الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير الحقيقة، يتم اختيار الأصول المعنية بذلك المعاملات لعرض التأكيد من عدم التخاض فيقيتها.

يتم عرض الحصة في نتائج الشركة الرميلة في بيان الأرباح أو الخسائر الجمجم . إن هذا يمثل الربح المخصص لاصحاب حقوق الملكية في الشركة الرميلة و بالتالي هو الربح بعد الضريبة والخصوص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الرميلة. لا يتعدي الفرق في تاريخ التقرير للشركات الرميلة و المجموعة عن ثلاثة شهور. يتم عمل التعديلات الازمة للمعاملات أو الأحداث الجوهيرية التي تتم بين هذا التاريخ و تاريخ البيانات المالية الجمجمة للمجموعة . أن السياسات الخاسبة المستخدمة من قبل الشركة الرميلة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة في نفس الظروف الضيقة. بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية ، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك ضرورة لتسجيل خسارة إضافية في هبوط القيمة في استثمار المجموعة في شركتها الرميلة . تحدد المجموعة في تاريخ كل تقرير ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على ان الاستثمار في الشركة الرميلة قد هبط قيمته . إذا كانت هذه هي الحال ، تقوم المجموعة بإحتساب مبلغ الهبوط في القيمة بأخذ الفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الرميلة و قيمتها المدرجة ، و تسجيل المبلغ في الحصة من نتائج الشركة الرميلة في بيان الأرباح أو الخسائر الجمجم. عند فقدان مبرة التأثير الفعال على الشركة الرميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل آية استثمارات متقدمة بقيمتها العادلة . يتم تسجيل آية فروقات بين القيمة الجارية للشركة الرميلة عند فقدان مبرة التأثير الفعال والقيمة العادلة للاستثمارات المتقدمة وناتج البيع ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الجمجم.

ان الاستثمارات في شركات زميلة هي أصول غير متداولة ، مما لم يصل على غير ذلك.

### 5.5 التقارير القطاعية

للمجموعة قطاعين تشغيليين: القطاع العقاري والقطاع الاستثماري. ولعرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الادارة بتتبع الخطوط الانشائية للمنتجات الرئيسية والخدمات. يتم ادارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات وطرق ادارة كل قطاع تكون مختلفة. يتم معالجة كافة المعاملات البنية بين القطاعات بالأسعار المتداولة. ولأغراض الادارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات المعايير المستخدمة ضمن البيانات المالية المجمعة. بالإضافة إلى ذلك، فإن الأصول أو الخصوم غير المخصصة لقطاع تشغيلي معين، لا يتم ادراجها للقطاع.

#### 5.6 تحقق الأيرادات

تدرك المجموعة الأيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- تقديم خدمات.
- ايرادات بيع عقارات.
- ايراد إيجارات وإيرادات خدمات أخرى من عقارات استثمارية.
- تقديم خدمات الفندق.
- ايراد الفوائد وما شاكلها.
- ايراد توزيعات أرباح.



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع / ملخص السياسات الخاسية الهامة

#### 5.6 تابع / تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل الذي تتوقع الجموعة استحقاقه في عقد مع العميل ويستثنى المبالغ التي تم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة، تدرك الجموعة الإيرادات عندما تقوم بتحويل التحكم في منتج أو خدمة إلى العميل. تبيع الجموعة عملية من خمس خطوات:

1. تحديد العقد مع العميل
2. تحديد التزامات الأداء
3. تحديد سعر الصفة
4. تحصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء
5. الاعتراف بالإيرادات عند / بما أن التزامات / التزامات الأداء مستوفاة.

غالباً ما تدخل الجموعة في معاملات تتطوّر على مجموعة من منتجات الجموعة وخدماتها. في جميع الحالات، يتم تحديد إجمالي سعر الصفة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناءً على أسعار البيع السببية الثالثة بذاتها: يتم الاعتراف بالإيراد إما في وقت معين أو بمرور الوقت ، عندما (أو كما) تلي الجموعة التزامات الأداء عن طريق نقل السلع أو الخدمات الموعودة إلى عملائها.

تقوم الجموعة بتحديد مطلوبات العقود للمبالغ المستلمة فيما يتعلق بالتزامات الأداء غير المرضية وتقتum هذه المبالغ ، إن وجدت ، كمطلوبات أخرى في بيان المركز المالي الجمجم. وبالتالي، إذا أوقفت الجموعة بالتزام أداء قبل أن تحصل على المقابل، تعرف الجموعة إما بأصل عقد أو مستحق، إن وجد، في بيان المركز المالي الجمجم الخاص بها ، اعتماداً على ما إذا كان هناك حاجة إلى شيء آخر غير مرور الوقت مطلوب قبل استحقاق المبالغ.

#### 5.6.1 ايراد الاجرام

يتم تسجيل ايرادات الاجرامات من العقارات الاستثمارية كما هو موضح في إيضاح 5.9.

#### 5.6.2 ايراد الخدمات

تحقق الجموعة إيرادات من الصيانة والإعلانات والخدمات الأخرى. يتم الاعتراف بإيراد تقديم الخدمات في الفترة الخاسية التي يتم فيها تقديم الخدمة.

#### 5.6.3 اتعاب إدارة واستشارات

تحقق الجموعة إيراد اتعاب وعمولات من مجموعة متنوعة من إدارة الأصول ، الاستثمار البشري ، العهدة ، الاستشارات وخدمات الوساطة المقدمة إلى عملائها. يتم الاعتراف بإيراد الأتعاب والعمولات على مدى فترة الخدمة.

#### 5.6.4 ايرادات من بيع عقارات للمتأجرة

تقوم الجموعة بتطوير وبيع شقق سكنية التي هي جزء من مجمع سكني موجود في الكويت. إن إيراد بيع هذه العقارات يتحقق عند تحويل السيطرة على العقار إلى العميل. ترى الإدارة أن حق الدفع الواجب النقاد بالنسبة لهذا المشروع لا ينشأ إلا عند انتقال الملكية القانونية للعقار إلى العميل / تقديم إخطار قانوني للعميل لحياة العقار. وهكذا ، فإن الإيراد سوف يتمتحقق في وقت معين عند انتقال الملكية القانونية إلى العميل ، أو عندما يتم تقديم إخطار قانوني للعميل لحياة العقار أو عند التسلیم الفعلي للعميل.

#### 5.6.5 تفاصيم خدمات الفوانيد

تقوم الجموعة أيضاً بتقديم خدمات فندقية ويتم تتحقق الإيراد من تقديم الخدمات في الفترة الخاسية التي يتم فيها تقديم الخدمات . يتم تتحقق إيراد الغرف من اشغال الغرف بشكل يومي ، وإيراد للأكولات والمشروبات والمبيعات المتعلقة بما يتم تسجيلها عند البيع.

#### 5.6.6 ايرادات متعلقة بالفوائد

يتم تسجيل إيرادات الفوائد والمصاريف عند استحقاقها وباستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

#### 5.6.7 ايراد توزيعات الأرباح

إيرادات توزيعات الأرباح يتم تسجيلها عندما يثبت حق استلام دفعات تلك الأرباح.



## تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع / ملخص السياسات المحاسبية الهامة

#### 5.7 المصارييف التشغيلية

يتم تسجيل المصارييف التشغيلية ضمن الأرباح أو الخسائر عند استخدام الخدمات المقدمة أو عند حدوثها.

#### 5.8 تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض الخاصة بشراء أو بناء أو إنتاج أصل معين وذلك خلال الفترة اللازمة للانتهاء من تحضير هذا الأصل للغرض المراد منه أو لغرض البيع. ويتم تحويل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف للفترة التي حدثت فيها ويتم إدراجها كتكاليف عمومية.

#### 5.9 الناجير

المجموعة كمستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها في أو بعد 1 يناير 2019 ، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد أو يحتوي على عقد إيجار. يُعرف عقد الإيجار بأنه "عقد ، أو جزء من عقد ، يمنح الحق في استخدام الأصل (الأصل الأساسي) لفترة من الزمن مقابل مبلغ".

لتطبيق هذا التعريف، تقوم المجموعة بتقدير ما إذا كان العقد يفي بثلاثة تقييمات رئيسية وهي:

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي تم تحديده بشكل صريح في العقد أو تم تحديده ضمنياً من خلال تحديده في الوقت الذي يتم فيه إتاحة الأصل للمجموعة
- للمجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل المحدد طوال فترة الاستخدام، مع مراعاة حقوقها ضمن النطاق المحدد للعقد.
- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصول المحددة خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقدير ما إذا كان لها الحق في توجيه "كبيرة ولائي غرض" يتم استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.

اختارت المجموعة محاسبة عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام التدريجات العملية. بدلاً من الاعتراف باصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بال مدفوعات المتعلقة بما كمسروق فيربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

قياس والاعتراف بعقود الإيجار كمستأجر

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تدرج المجموعة أصل حق الاستخدام والتزام الإيجار في الميزانية العمومية المقاسة على النحو التالي:

أصل حق الاستخدام
يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبدئي لالتزام الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدتها المجموعة، وتقديرًا لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات إيجار تم قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (بعد طرح أي حواجز مستلمة).

بعد القياس المبدئي، تقوم المجموعة باستهلاك أصول حق الاستخدام (التي لم تصنف كعقارات استثمارية) على أساس القسط الثابت من تاريخ بدء الإيجار إلى نهاية العمر الإنتحجي لأصل حق الاستخدام أو نهاية عقد الإيجار أيهما أسبق. تقوم المجموعة أيضًا بتقدير أصل حق الاستخدام للانخفاض في القيمة عند وجود هذه المؤشرات.

بعد القياس المبدئي، تقوم المجموعة بحساب أصول حق استخدام محددة كعقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة. يتم دعم هذه القيم بواسطة آثاريات السوق ويتم تحديدها من قبل مقيمين محترفين خارجين يتمتعون بخبرة كافية فيما يتعلق بكل من موقع وطبيعة العقار الاستثماري، أي ربح أو خسارة ناجمة عن أي تغير في القيمة العادلة يتم الاعتراف بما على الفور في بيان الأرباح أو الخسائر الجموع.



## تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع / ملخص السياسات الخاسبية الهامة

#### 5.9 تابع / التأجير

##### الالتزام بالإيجار

في تاريخ البدء، تقيس المجموعة التزام الإيجار بالقيمة الحالية مدفوعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، مخصوصة باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان هذا السعر متاحاً بسهولة أو معدل اقتراض المجموعة الإضافي. تكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك في مادة ثانية)، مدفوعات متغيرة بناءً على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات معينة بشكل معقول إلى أن تمارس.

بعد قياس المبدئي، يتم تخفيض الالتزام للمدفوعات المقدمة وزيادته للفائدة. يتم إعادة قياسها لعكس أي إعادة تقييم أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغيرات في المدفوعات الثابتة للضمنة. عندما يتم إعادة قياس التزام الإيجار، يعكس التعديل المقابل في أصل حق الاستخدام، أو الربح والخسارة إذا تم تخفيض أصل حق الاستخدام إلى الصفر.

##### المجموعة كمجnger

تدخل المجموعة في عقود إيجار كمجnger فيما يتعلق بعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود تشغيل أو تمويل. عندما تقل شروط عقد الإيجار كل مخاطر ومتطلبات الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية. عندما تكون المجموعة موجزاً ويسطاً، فإنها تقوم باحتساب عقد الإيجار الشامل والتأجير من الباطن كعقود منفصلتين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الناشئ عن عقد الإيجار الشامل.

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. تضاف التكلفة المباشرة المبدئية المتكبدة في ترتيب عقد الإيجار والتفاوض عليه إلى القيمة الدفترية لموجودات الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

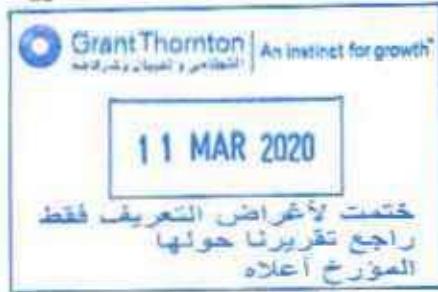
يتم الاعتراف بالبالغ المستحقة بموجب عقود الإيجار التمويلية كنعلم مدينة. يتم تحصيص إيرادات عقود التأجير التمويلي لفترات الخاسبية لعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.

#### 5.10 الممتلكات والآلات والمعدات

يتم تسجيل الممتلكات والآلات والمعدات ميلياً بتكلفة الشراء أو تكلفة التصنيع بما في ذلك التكاليف الإضافية اللازمة لجلب هذا الأصل إلى الموقع والحالة التي يمكن استخدامه بما من قبل المجموعة. وبعد ذلك، يتم قياس الممتلكات والآلات والمعدات باستخدام عمود التكلفة، وهو التكلفة تافضاً الاستهلاك وخسائر الهبوط في القيمة. يتم تسجيل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيض القيمة بعد خصم قيمة الخردة للممتلكات والآلات والمعدات. يتم مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن الطريقة المستخدمة وفترة الاستهلاك متناسبة مع المنافع الاقتصادية الناجحة من مكونات الممتلكات والآلات والمعدات. يتم استخدام النسب المئوية السنوية التالية:

- آلات ومعدات %33.33 إلى 20%
- سيارات %20 إلى 25%
- آلات وتركيبات واجهزة مكتبية %5 إلى 33.33%

أما في حالة للممتلكات الموجزة، يتم قياس العمر الانتاجي بالمقارنة معأصول أخرى مملوكة أو عن طريق مدة الإيجار، إذا كانت أقصر. يتم تحديد البيانات الخاصة بقدرات قيمة الخردة أو العمر الانتاجي اللازم، سنوياً على الأقل. عند بيع الأصل أو استبعاده، يتم حذف التكلفة والاستهلاك المتراكם الخاص به من الحسابات وأرباح أو خسائر ناجحة عن الاستبعاد يتم تسجيلها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الجماع.



## تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع / ملخص السياسات المحاسبية الهامة

#### 5.11 الأصول غير الملموسة

يتم إثبات الأصول غير الملموسة التي لها عمر محدد والتي تم افتتاحها بصفة مستقلة بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر الإنفاض في القيمة.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإطفاء في نهاية كل فترة مالية، ويتم المحاسبة عن التغير في التقديرات اعتباراً من بداية السنة المالية التي حدث بها التغير.

يتم إثبات الأصول غير الملموسة التي ليس لها عمر محدد والتي تم افتتاحها بصفة مستقلة بالتكلفة ناقصاً خسائر الإنفاض في القيمة.

يتم حذف الأصول غير الملموسة عند الاستبعاد أو عند ثبوت عدم وجود منفعة اقتصادية مستقبلية من الاستخدام . يتم قياس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد بمقدار الفرق بين صافي التحصيلات والقيمة الدفترية للأصل المستبعد ، ويتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر.

#### 5.12 العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المحفظة بما لغرض التأجير و/ أو لعرض الزيادة في قيمتها، ويتم محاسبتها باستخدام غمدج القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة. يتم لاحقاً إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنوياً وتدرج في بيان المركز المالي المجمع بقيمتها العادلة. ويتم تحديد هذه القيم من قبل مقيمين محترفين خارجين لهم خبرة كافية في تقييم العقارات خاصة فيما يتعلق بموقع وطبيعة تلك العقارات الاستثمارية مؤيدة ببيانات من السوق او يتم تحديدها من قبل إدارة المجموعة بناء على معرفتها بالعقار.

يتم الاعتراف مباشراً بأي أرباح أو خسائر سواء ناتجة عن فروقات في القيمة العادلة أو عن بيع العقار ضمن الأرباح أو الخسائر تحت بند "التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية".

تم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقار الاستثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المعتبرة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة بتاريخ التغير في الاستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، عندها تقوم المجموعة باحتساب هذا العقار وفقاً للسياسة الظاهرة ضمن بند الممتلكات والألات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

إن العقارات الاستثمارية هي أصول غير متداولة ، مما لم ينص على غير ذلك.

#### 5.13 عقارات استثمارية قيد التطوير

تمثل العقارات الاستثمارية قيد التطوير في عقار محفظة به للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري ويتم قياسه مبدئياً بالتكلفة. يتم لاحقاً إدراج العقارات قيد التطوير بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها بناء على تقييم من قبل مقيمين مستقلين في نهاية كل سنة مالية وذلك باستخدام طرق تقييم متفقة مع أحوال السوق في تاريخ التقرير للائي. الأرباح او الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة يتم تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر الجميع.

إذا افترضت المجموعة بأن القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل يعتمد عليه لكنها تتوقف على ما يتم تحديد القيمة العادلة للعقار بشكل يعتمد عليه عند اكتمال البناء، عندها تقوم المجموعة بقياس ذلك العقار الاستثماري قيد التطوير بالتكلفة حتى تصبح قيمته العادلة من الممكن تحديدها بشكل يعتمد عليه او عند اكتمال التطوير (أيهما أقرب).

إن العقارات الاستثمارية قيد التطوير مصنفة كأصول غير متداولة ، مما لم ينص على غير ذلك.

#### 5.14 عقارات للمتاجرة قيد التطوير

تمثل العقارات للمتاجرة قيد التطوير أراضي وعقارات للمتاجرة تحت التطوير / التنفيذ ، والتي تم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة التي يمكن تحقيقها أيهما أقل. تتضمن التكاليف كل من تكلفة الأرض والإنشاء ، التصميم المعماري . يتم إضافة الخدمات المقدمة لشراء العقارات والتكاليف المتعلقة بما مثل الأتعاب المهنية ، أتعاب إدارة المشروع والتكاليف الهندسية الخاصة بالمشروع عند تفبيـد الأنظمة الازمة لجعل الأصول جاهزة للاستعمال المقصود منها . تضاف التكاليف الماشـرة منه ابتداء المشروع وحق اكتـماله على حساب العقارات

11 MAR 2020

ختتمت لآخر أراضي التعریف فقط  
راجع تقریرنا حولها  
المؤرخ آعلاه

## تابع / ایضاھات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع / ملخص السياسات الخاسية الاماھة

#### 5.14 تابع / عقارات للمتاجرة قيد التطوير

للمتاجرة قيد التطوير . يتحدد اكمال المشروع عند اصدار شهادة الاملاک او عندما تحدد الادارة المشروع على أنه قد اكمل . تقدر صافي القيمة للمسکن تحقيقها بقيمة البيع في وضع العمل الطبيعي ناقصاً تكاليف الإنتهاء المتوقعة والتكلفة الازمة المقدرة لتحقيق البيع . عند الإكمال تحول العقارات قيد التطوير غير المدعاة ان وجدت الى عقارات للمتاجرة .  
ان العقارات للمتاجرة قيد التطوير هي أصول غير متداولة ، ما لم ينص على غير ذلك.

#### 5.15 عقارات للمتاجرة

تدرج العقارات للمتاجرة بالتكلفة او صافي القيمة الممکن تحقيقها أيهما أقل . إن التكاليف هي تلك المصروفات المتکيدة حتى يصل كل عقار إلى حالته الحاضرة بما في ذلك تكاليف التسويیل المحددة . تستند صافي القيمة الممکن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً اي تكاليف أخرى متوقعة تکیدها عند الإتمام والبيع .

#### 5.16 اختبار الخفاض قيمة الشهرة والأصول غير المالية

لغرض تقدير مبلغ الاختصاص ، يتم تجميع الأصول إلى أدنى مستويات تشير إلى تدفقات نقدية بشكل كبير (وحدات متتجة للنقد) . وبناء عليه ، يتم اختبار الخفاض قيمة بعض من تلك الأصول وبشكل منفرد ويتم اختيار البعض الآخر على أنه وحدة متتجة للنقد . يتم توزيع الشهرة على تلك الوحدات المتتجة للنقد والتي تكون من المتوقع أن تولد انسانية من العوائد نتيجة دفع الأعمال وتقليل أقل تقدير تم وضعه من قبل ادارة الجموعة للعوائد المرجوة من هذا الدمج لغرض مراقبة الشهرة .  
 يتم اختيار الوحدات المتتجة للنقد تلك والتي تم توزيع الشهرة عليها (المحددة من قبل ادارة الجموعة على احتمالاً لقطاعاتها التشغيلية) لغرض الاختصاص في القيمة وبشكل سنوي . كما يتم اختيار كافة مفردات الأصول الأخرى أو الوحدات المتتجة للنقد في أي وقت تكون هناك ظروف أو تغيرات تشير إلى أن القيمة المدرجة قد لا يكون من الممکن استردادها .

يتم الاعتراف بخسائر هبوط القيمة بالبلغ الذي يمثل الزيادة للقيمة المدرجة للأصل أو الوحدة المتتجة للنقد عن القيمة الممکن استردادها ، و هي الأعلى ما بين القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع و القيمة قيد الاستخدام . لغرض تقدير قيمة الأصل قيد الاستخدام ، تقوم الادارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلة المتوقعة من هذا الأصل او وحدة انتاج النقد وكذلك تقدير سعر فائدة معقول لغرض احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية المستقبلية . إن المعلومات المستخدمة لاختبار الخفاض القيمة تكون مرتبطة مباشرة بأخر موازنة تقديرية معتمدة للمجموعة ، والتي يتم تعديليها عند الضرورة لاستبعاد تأثير إعادة الهيكلة وتطوير الأصول المستقبلي . يتم تقدير سعر الخصم بشكل منفصل لكل اصل او وحدة متتجة للنقد على حدة وهو يعكس تقدير الادارة للمخاطر ، كعوامل مخاطر السوق و الأصول المحددة .  
تخفض خسائر الخفاض القيمة للوحدة المتتجة للنقد أولاً القيمة الجارية للشهرة المرتبطة بهذه الوحدة المتتجة للنقد . ويتم توزيع ما تبقى من هذا الاختصاص على الأصول الأخرى كل حسب نسبة . وباستثناء الشهرة ، يتم لاحقاً إعادة تقدير قيمة الأصول التي تم تخفيض قيمتها في السابق كما يتم لاحقاً رد قيمة هذا الاختصاص حتى يعود هذا الأصل إلى قيمته الجارية .

#### 5.17 الأدوات المالية

##### 5.17.1 التحقق، القياس المالي و عدم التتحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح الجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأدلة المالية وتقاس مبادئها بالقيمة العادلة المعدلة بتکاليف المعاملات ، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر والتي تقام مبادئها بالقيمة العادلة . مبين أدناه القیاس اللاحق للأصول والخصوم المالية .

ان جميع المشتريات والمبيعات " بالطرق المعتادة " للأصول المالية يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة ، اي بتاريخ الذي تلزم فيه المنشاة بشراء او بيع الأصول . ان المشتريات او المبيعات بالطرق المعتادة هي مشتريات او مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول خلال اطار زمني يتم تحديده بالنظم او بالعرف السائد في الأسواق .

يتم استبعاد اصل مالي (أو جزء من اصل مالي او جزء من مجموعة اصول مالية مماثلة اذا كان ذلك مناسباً) اما - عندما يتنهى الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية

- او عندما تقوم الجموعة بالتنازل عن حقها باستلام التدفقات النقدية من الاصول او عندما تتحمل الجموعة الالتزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي الى طرف ثالث يوجب ترتيب "القبض والدفع" او

(أ) ان تقوم الجموعة بتحويل كافة مخاطر ومتطلبات الأصل او  
(ب) ان لا تقوم الجموعة بتحويل او الاحتفاظ بكلفة مخاطر ومتطلبات الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل .

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع / ملخص السياسات الخاسبية الجموعة

#### 5.17 تابع / الأدوات المالية

##### 5.17.1 تابع / التتحقق، القياس المبدئي وعدم التتحقق

عندما تقوم المجموعه بالتنازل عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الاصل او تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع، تقوم المجموعه بتقييم إذا ما كانت والى اي مدى تختفظ بمخاطر ومزايا الملكية. وإذا لم تقم المجموعه بتحويل او الاحتفاظ جوهريا بكافة مخاطر ومزايا الاصل او تحويل السيطرة على الاصل، عندها يتم تحقق الأصل الى مدى التزام المجموعه المتواصل بذلك الاصل وهذه الحالة تقوم المجموعه ايضا بتسجيل الالتزام المتعلق به. ويتم قياس الأصل الغول والإلتزام المتعلق به على الأساس الذي يعكس الحقوق والإلتزامات التي احتفظت بها المجموعه.

لا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الاعفاء من الالتزام المحدد او إغفاره او العاذه او انتهاء صلاحية استحقاقه . عند استبدال التزام مالي حالي باخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير ، او بتعديل شروط الالتزام المالي الحالى بشكل جوهري ، يتم معاملة هذا التعديل او التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقق للالتزام الجديد ، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الارباح او الخسائر الجموع.

##### 5.17.2 تصنیف الأصول المالية

لعرض القياس اللاحق ، يتم تصنیف الأصول المالية إلى الفئات التالية عند التتحقق المبدئي :

- أصول مالية بالتكلفة المطفأة

- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVOCI)

- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر (FVTPL)

يتم تحديد التصنيف من خلال كل من :

- نموذج أعمال المشاة لإدارة الأصول المالية

- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي .

يجوز للمجموعة إجراء الالتحايات / التعيين غير القابلة للإلغاء عند التتحقق المبدئي لاصل مالي:

- يجوز للمجموعة اختيار لا رجعة فيه لعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء معايير معينة (انظر 5.17.3 أدناه) ٤ و

- يجوز للمجموعة تعين لا رجعة فيه لاي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير FVTOCI كمقاييس بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر FVTPL إذا كان ذلك يلغى أو يخفي بشكل كبير من عدم تطابق محاسبي. في الفترة المقدمة لم يتم تعين مثل هذا.

##### 5.17.3 القياس اللاحق للأصول المالية

- الأصول مالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الأصول مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنیفها على أنها FVTPL) :

- يتم الاحتفاظ بما ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية.





## تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع / ملخص السياسات المحاسبية المأمة

#### 5.17 تابع / الأدوات المالية

##### 5.17.3 تابع / القياس اللاحق للأصول المالية

###### • تابع / الأصول المالية بالتكلفة المطफأة

• الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم بعد التحقق المبدئي ، يتم قياسها بالتكلفة المططفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ، ناقصاً عصص الاختصاص في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.

ت تكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المططفأة بما يلي:

###### • النقد وشبيه النقد

يكون النقد وشبيه النقد من نقد في الصندوق وودائع قصيرة الأجل ولا تخضع لمخاطر هامة من التغيرات في القيمة.

###### • الدعم المدينة وأصول مالية أخرى

يتم إثبات الدعم المدينة بمبالغ الأصلية ناقصاً عصص أي اختصاص في القيمة (انظر 5.17.4) أن الأصول المالية بالتكلفة المططفأة، غير المصنفة ضمن أي من المذكور أعلاه يتم تصنيفها كـ "دعم مدينة وأرصدة مدينة أخرى".

###### • الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI

تشتمل هذه الأصول المالية للمجموعة على ما يلي:

- الاستثمار في أسهم حقوق الملكية: تمثل هذه استثمارات في أسهم حقوق الملكية لمختلف الشركات وتشمل كلًا من الأسهم المسورة وغير المسورة.

###### أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI

تقوم المجموعة باحتساب أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI إذا كانت الأصول تستوفي الشروط التالية:

###### • يتم الاحتفاظ بما يوجب توجيه أعمال هدفه هو "الاحتفاظ بجمع" التدفقات النقدية المرتبطة وبيعها ؛ و

• الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم . سيتم إعادة تدوير أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر (OCI) إلى بيان الأرباح أو الخسائر الجمجم عند إلغاء الاعتراف بالأصل. لا تمثل المجموعة أية أدوات دين كما في تاريخ التقرير.

###### أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI

عند التتحقق المبدئي، يجوز للمجموعة إجراء انتخاب غير قابل للنفاذ (على أساس الأدوات) لتعيين استثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI. لا يسمح بالتعيين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار في الأسهم بعرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طاريء معترف به من قبل المشتري في عملية دفع الأعمال.

يتم الاحتفاظ باصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

###### • تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب ؛ أو

• عند التتحقق المبدئي فإنه جزء من محفظة أدوات مالية عديدة تقوم المجموعة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نجاح فعلي حدوث لجيء أرباح قصيرة الأجل ؛ أو

###### • هو مشتق (باستثناء المستحقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة خطوط محددة وفعالة).

الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المتاحة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة.

إن الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة.

بعد ذلك يتم قياس هذه الأصول بالقيمة العادلة. يتم إدراج توزيعات الأرباح من الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الجمجم. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الأخرى ضمن بيان الدخل الشامل الآخر (احتياطي القيمة العادلة المتراكم) ولا يتم إعادة تصنيفها أبداً إلى الأرباح أو الخسائر. تم عمليات تحويل الأرباح المحققة نتيجة الاستبعاد ضمن مكونات حقوق الملكية (إلى أرباح محيط بها) بناءً على تقدير الإدارة.

إن أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي أصول غير متداولة إلا إذا قررت الإدارة استعادتها خلال 12 شهر من نهاية تاريخ التقرير.

11 MAR 2020

ختمت لأغراض التعریف فقط  
راجع تقریرنا حولها  
المؤرخ أعلاه

## تابع / ایضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع / ملخص السياسات الحاسبية الامامية

#### 5.17 تابع / الأدوات المالية

##### 5.17.3 تابع / القياس اللاحق للأصول المالية

- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنیف الأصول المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. علاوة على ذلك ، بعض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفالنة يتم احسانها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تدرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشتمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

يتم قياس الأصول في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر الجماع. يتم تحديد القيمة العادلة للأصول المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقدير تقدير عندما لا يوجد سوق نشط. لا تختلف المجموعة بأية أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في تاريخ التقرير.

#### 5.17.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

تحضع جميع الأصول المالية باستثناء الأصول المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وأدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI للمراجعة على الأقل في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة من الأصول المالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الأصول المالية الموضحة أدناه.

تقوم المجموعة بتسجيل خصم خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة ("ECL") حول الأصول المالية بالتكلفة المطفأة أو أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

بالنسبة للأصول المالية، يتم تقدیر خسارة الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين التدفقات النقدية المتقدمة المستحقة للمجموعة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. يتم تحديث مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير ليعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي للأصل المالي المعنى.

بعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة دالة على احتمال التخلف عن السداد ، أو الخسارة المعلقة الافتراضية (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تقصير) والتعرض عند التقصير. يستند تقييم احتمالية التخلف عن السداد والخسارة الافتراضية على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التقصير، بالنسبة للأصول المالية، فإن ذلك يتم تمثيله بالقيمة الدفترية الإجمالية للأصل في تاريخ التقرير.

تقوم المجموعة دائمًا بالإعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة للمدينين التجاريين (النهج البسيط). يتم تقدیر خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الموجودات المالية باستخدام مصفوفة مخصوصة مخصصة تستند إلى خبرة خسارة الائتمان تاريخية للمجموعة، مع تعديليها للعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي المتوقع للظروف في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقد عند الاقتضاء.





## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع / ملخص السياسات الخاسبية الهامة

#### 5.17 تابع / الأدوات المالية

##### 5.17.4 تابع / الخفاضن قيمة الأصول المالية

بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، تقوم الجموعة بالاعتراف بخسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة عندما يكون هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي. ومع ذلك، إذا لم يتم زيادة مخاطر الائتمان على الأداة المالية بشكل كبير منذ التتحقق المبدئي، فإن الجموعة تقوم بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهرًا. تظل خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة خسائر الائتمان المتوقعة التي ستتسع عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. على النقيض من ذلك ، تظل خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً الجزء من خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة المتوقع أن يتبع عن الأحداث الافتراضية على أداة مالية ممكنة خلال 12 شهراً بعد تاريخ التقرير.

تعرف الجموعة بارباح أو خسائر الخفاضن القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الجموع لجميع الأصول المالية مع إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية الخاصة بها من خلال حساب مخصص الخسارة، باستثناء الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVOCI)، والتي يتم من أجلها إثبات مخصص الخسارة في الدخل الشامل الآخر وجمعه في احتياطي القيمة العادلة، ولا يخفيق من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي الجموع.

إذا قامت الجموعة بقياس مخصص الخسارة لأداة مالية بمبلغ يعادل قيمة خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة في فترة التقرير السابقة، ولكنها تحدد في التقرير الحالي أنه تم يعد يتم الوفاء بالشروط الخاصة بخسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة، تقوم الجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً في تاريخ التقرير الحالي، باستثناء الأصول التي تم استخدامها بسيط فيها.

##### 5.17.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تضمن الخصوم المالية للمجموعة قروض لأجل ومستحق إلى بنوك وذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى. يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها كما يلى (إن الجموعة ليس لديها آية خصم مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر) :

###### • الخصم المالي بالتكلفة المطفأة

تدرج هذه الخصوم بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. تقوم الجموعة بتصنيف الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة إلى الفئات التالية:

###### • القروض (قروض لأجل ومستحق إلى بنوك)

يتم تسجيل القروض لأجل بمبلغ أصل القرض في تاريخ بيان المركز المالي الجموع. تتحمل الفوائد كمحضوف عند استحقاقها مع تسجيل الفوائد غير المدفوعة ضمن ارصدة الدائنين . تفاصيل كافة القروض لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. كما تسجل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر الجموع عندما يتم عدم تحفظ الخصوم أيضاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية (EIR) عملية الأطفال.

###### • دائنون الوكالة

تمثل دائنو وكالة قروض قصيرة الأجل وفقاً لترتيبات تمويل اسلامية تقوم الجموعة بمحجبها بالحصول على الأموال بمدف تمويل انشطتها الاستثمارية وتسجل بالتكلفة المطفأة.

###### • دائنون تمويل المرابحة

يتمثل دائنو تمويل المرابحة في المبالغ المستحقة الدفع على أساس السداد الموجل للأصول المشتراء بمحض اتفاقيات مرابحة. يدرج دائنو تمويل المرابحة بمجمل المبلغ المستحق مطروحاً منه تكلفة التمويل الموجل. يتم تسجيل تكلفة التمويل الموجل ضمن المصروف على أساس تسيي زمبي مع الاخذ بعين الاعتبار معدل الاقتراض المتعلق بما والرصيد القائم.

###### • تأمينات الإيجارات المسترددة

إن تأمينات الإيجارات المسترددة تمثل مبالغ مستلمة من المستأجرين بمحض عقود الإيجار الموقعة معهم وسوف يتم استرداد هذه التأمينات عند انتهاء هذه العقود.

###### • التعميم المالية والخصوم المالية الأخرى

يتم تسجيل الخصوم لمبالغ سبتم دفعها في المستقبل عن بضائع أو خدمات استلمت سواء صدر بما فواتير من قبل المورد أم لم تصدر وتصنف كخصوم محاربة. إن الخصوم المالية يختلف تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر غير المصنفة ضمن أي من المذكور أعلاه تصنف كـ "خصوم مالية أخرى".

جميع التكاليف المرتبطة بالفائدة والتغيرات في القيمة العادلة للأداة المالية، إن وجدت، المعلنة في الأرباح أو الخسائر تدرج ضمن تكاليف التمويل أو ايرادات التمويل.



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية الجموعة

### 5. تابع / ملخص السياسات الخاسبية الهامة

#### 5.17 تابع / الادوات المالية

##### 5.17.6 التكلفة المطفأة للادوات المالية

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

##### 5.17.7 تسوية الادوات المالية

يتم تسويه الأصول والخصوم المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الجمع فقط إذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حالياً لتسوية المبالغ المسجلة وكانت هناك تبة للتسوية على أساس صافي أو لتحقيق الأصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

##### 5.17.8 القيمة العادلة للادوات المالية

إن القيمة العادلة للادوات المالية التي يتم تداولها في أسواق نشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع إلى اسعار السوق المرجحة او اسعار المتداولين (سعر العرض للstocks المالية الطويلة وسعر الطلب للمراكز المالية القصيرة) دون أي خصم خاص بتكاليف المعاملة.

بالنسبة للادوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة بما يخدم تقييم مناسب. إن مثل هذه التقييمات قد تتضمن استخدام معاملات على اسس تجارية حديثة في السوق، الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لاداة مالية أخرى مماثلة بصورة جوهرية؛ تحويل تدفقات تقدمة مخصوصة او اساليب تقييم اخرى.

تحويل القيم العادلة للادوات المالية وتفاصيل اخرى عن كيفية قياسها متوفرة في الإيضاح 30.

### 5.18 حقوق الملكية، الاحتياطيات ودفعات توزيعات الارباح

يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للأسهم التي تم اصدارها ودفعها. تتضمن علاوة اصدار الاسهم اي علاوات يتم استلامها عند اصدار رأس المال. واي تكاليف معاملات مرتبطة باصدار الاسهم يتم خصمها من علاوة الاصدار.

يتكون الاحتياطي القانوني والاحتياطي من مخصصات لارباح الفترة الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية والنظام الأساسي للشركة الام.

تتضمن البنود الأخرى حقوق الملكية ما يلي:

- \*احتياطي تحويل العملات الأجنبية – والذي يكون من فروقات تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات الأجنبية للمجموعة إلى الدينار الكويتي

- \*احتياطي القيمة العادلة – والذي يتحقق من الارباح والخسائر المتعلقة بالاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

تتضمن الارباح المحفظة بما كانت الارباح المحفظة بما للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الام تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

توزيعات الارباح المستحقة لاصحاب حقوق الملكية تدرج في الخصوم الاخر عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العمومية.

### 5.19 أسهم الخزينة

تكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الام المصدرة والتي تم اعادة شرائها من قبل المجموعه ولم يتم اعادة اصدارها او الغائها حتى الان. يتم احتساب أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. ويعوجب هذه الطريقة، فإن متوسط التكلفة المزدوج لأسهم المعاد شراءها يحصل على حساب له مقابل في حقوق الملكية.

عند اعادة اصدار أسهم الخزينة، تقييد الارباح بحساب منفصل في حقوق الملكية، ("احتياطي أرباح مع أسهم الخزينة")، وهو غير قابل للتوزيع. واي خسائر محققة تعمل على نفس الحساب الى مدى الرصيد الدائن على ذلك الحساب. ان اي خسائر زائدة تتحمل على الارباح المحفظة بما على الاحتياطي الاحتياطي والقانوني. لا يتم دفع اي ارباح تقدمة على هذه الاسهم. ان اصدار اسهم المنحة يزيد من عدد اسهم الخزينة بصورة تسببي ويتفق من متوسط تكلفة السهم دون التأثير على اجمالي التكلفة لاسهم الخزينة.



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع / ملخص السياسات المحاسبية الهامة

#### 5.20 المخصصات، الأصول والالتزامات الطارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموع النازم حالي قانوني او استدلالي نتيجة لحدث ماضي وقد يكون هناك احتمال تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج مطلوب من المجموعة ويكون بالامكان تقدير المبالغ بشكل يعتمد عليه، ان توقيت او مبلغ هذا التدفق قد يبقى غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالتقدير المطلوب لنسبوية الالتزام الحالي استنادا الى الدليل الاكثر وثقا والمتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المحاضر والتقديرات غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية طلب تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج في النسبة تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات الى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للنقد جوهرية.

في بعض الحالات ، يتوجب على المجموعة القيام بأعمال الصيانة وإعادة العقارات الى الخصائص المتبقية عليها. إن مخصصات تلك التكاليف يتم تسجيلها بناءاً على بود المعمود.

لا يتم تسجيل الأصول الطارئة في البيانات المالية لكن يتم الافصاح عنها عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الداخل. لا يتم تسجيل الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي الجموع لكن يتم الافصاح عنها الا اذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الخارج امراً مستبعداً.

#### 5.21 ترجمة العملات الأجنبية

##### 5.21.1 عملية العرض الرئيسية

تعرض البيانات المالية الجموعة بالدينار الكويتي وهي العملة الرئيسية للمجموعة.

##### 5.21.2 معاملات العملة الأجنبية والأرصدة

يتم تحويل معاملات العملة الأجنبية الى العملة الرئيسية للشركة الام باستخدام اسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات (سعر الصرف القوري). ان ارباح وخسائر الصرف الاجنبي الناتجة عن تسوية مثل تلك المعاملات وعن اعادة قياس البند النقدية المقومة بالعملة الاجنبية باسعار الصرف في نهاية السنة المالية تسجل في الارباح او الخسائر. بالنسبة للبند غير النقدية، لا يتم يتم اعادة ترجمتها في نهاية السنة و يتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحول باستخدام اسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البند غير النقدية المقومة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام اسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. ان فروق التحويل على الاصول غير النقدية المصنفة "بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر" تدرج كجزء من ارباح او خسائر القيمة العادلة في بيان الارباح او الخسائر الجموع و"استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" متضمنة في التغيرات المتراكمة بالقيمة العادلة المدرجة ضمن الارادات الشاملة الاخرى.

##### 5.21.3 العمليات الأجنبية

في البيانات المالية للمجموعة، فإن جميع الأصول والخصوم والمعاملات الخاصة بمنشآت المجموعة ذات العملة الرئيسية مختلف الدينار الكويتي يتم ترجمتها الى الدينار الكويتي عند التجميع. كما ان العملة الرئيسية لمنشآت المجموعة بقيت دون تغيير خلال فترة التقارير المالية.

تم عند التجميع تحويل الأصول والخصوم الى الدينار الكويتي بسعر الاقفال بتاريخ التقرير. ان تغيرات الشهادة والقيمة العادلة الناشئة عن شراء منشأة اجنبية قد قمت معاملتها كأصول وخصوم لمنشأة الاجنبية وتم تحويلها الى الدينار الكويتي بسعر الاقفال. كما ان الابادات والمحاصير قد تم تحويلها الى الدينار الكويتي بمتوسط السعر طوال فترة التقرير. فروقات الصرف تحمل على اتفيد في الابادات الشاملة الاخرى وتسجل في احتياطي ترجمة العملة الاجنبية ضمن حقوق الملكية. وعند بيع عملية اجنبية، فإن فروقات الترجمة المتراكمة المتعلقة بها وللسجلة في حقوق الملكية يتم اعادة تصفيفها الى الارباح او الخسائر وتسجل كجزء من الارباح او الخسائر عند البيع.



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية الجموعة

### 5. تابع / ملخص السياسات الخاسبية الهامة

#### 5.22 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم الشركة الام مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت الى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خصوصاً لأشخاص حدد من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل وعقود الموظفين. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعبين. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ التغیر، بالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم الشركة الام بعمل مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحسب كنسبة من رواتب الموظفين وتقتصر التزامات الشركة الام على هذه المساهمات التي تسجل كمصروف عند استحقاقها.

#### 5.23 الضرائب

##### 5.23.1 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً لقانون رقم 19/2000 وقرار وزارة المالية الكويتية رقم 24/2006 بنسبة 2.5% من الربح الخاضع للضريبة للمجموعة. وفقاً لقانون فإن الإستقطاعات المسحورة بما تتضمن توزيعات الأرباح النقدية من شركات مدرجة تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية.

##### 5.23.2 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (KFAS)

تحسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من الربح الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحساب المعدلة بناء على قرار اعضاء مجلس إدارة المؤسسة والذي ينص على ان التحويل الى الاحتياطي القانوني يجب استثناؤها من ربح السنة عند تحديد الحصة. ان الخسائر المتراكمة من السنوات السابقة يمكن ان يتم خصمها من الربح المعدل للسنة عند احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة.

##### 5.23.3 الزكاة

تحسب حصة الزكاة بنسبة 6% من الربح الخاضع وفقاً لقرار وزارة المالية الكويتية رقم 58/2007 الساري، المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

ويجب لواحد ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ، لا يسمح برحيل اي خسائر الى السنوات المستقبلية او السنوات السابقة.

##### 5.24 النقد والنقد المعادل

لاغراض بيان التدفقات النقدية الجماع ، فإن النقد والنقد المعادل يتكون من نقد وارصدة لدى البنك وودائع قصيرة الاجل واستثمارات قصيرة الاجل عالية السيولة تستحق خلال ثلاثة اشهر من تاريخ إنشائها.

##### 5.25 أصول بصفة الامانة

ان الأصول المحافظ بها بصفة الامانة لا يتم معاملتها كأصول للمجموعة، وعليه، لا يتم ادراجها في هذه البيانات المالية الجموعة.

## 6. أحکام الإداره الهامة و عدم التأکد من التقدیرات

ان اعداد البيانات المالية للمجموعة يتطلب من الادارة اتخاذ الاحکام والتقدیرات والافتراضات التي تؤثر على القيمة المدرجة لكل من الایرادات والمصاريف والاصول والخصوم والافصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية. مع ذلك، فان عدم التأکد من تلك الافتراضات والتقدیرات قد يؤدي الى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة المدرجة لكل من الأصول والخصوم والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

### 6.1 أحکام الإداره الهامة

عند تطبيق السياسات الخاسبية للمجموعة، تقوم الادارة باتخاذ الاحکام الهامة التالية والتي لها اکبر الاثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الجموعة.



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 6. تابع / احكام الادارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

#### 6.1 تابع / احكام الادارة الهامة

##### 6.1.1 تقييم نموذج الاعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الأصول المالية بعد إجراء اختبار عودج الأعمال (يرجى الإطلاع على السياسة المحاسبية لتنويد الأدوات المالية في الإيضاح (5.17)). يضمن هذا الاختبار الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الأصول وقياس أدائها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المتواصل للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الاعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المتبقية فيه مناسباً وإذا كان من غير المناسب ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الاعمال وبالتالي تغييراً مستقبلاً على تصنيف تلك الأصول.

##### 6.1.2 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، تقوم الادارة بالنظر فيما اذا كانت المجموعة لديها القدرة العملية على توجيه الانشطة ذات الصلة للمجموعة المستمرة فيها من تلقاء نفسها لاتخاذ عوائد لنفسها. ان تقييم الانشطة ذات الصلة والقدرة على استخدام سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة تتطلب احكاما هامة.

##### 6.1.3 تحقق الایراد

يتم قياس الایرادات على أساس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في العقد ويتم الاعتراف به عندما يتم تحويل التحكم في المنتج أو الخدمة إلى العميل. ان تحديد ما اذا كان تالية معايير الاعتراف بالایراد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 وسياسة تحقق الایراد المالية في ايضاح (5.6) يتطلب أراء هامة.

##### 6.1.4 تصنیف العقارات

يعين على الادارة اتخاذ قرار بشأن حيازة عقار معن سواء كان يجب تصنیفه كعقار للمتاجرة او عقار قيد التطوير او عقار استثماري. ان مثل هذه الاحكام عند الحيازة، ستحدد لاحقاً ما اذا كانت هذه العقارات ستقتاس لاحقاً بالتكلفة او القيمة الحقيقة ايهما اقل، او بالقيمة العادلة ، واذا ما كانت التغيرات في القيمة العادلة لتلك العقارات ستسجل في بيان الأرباح او الخسائر.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة اذا تم حيازته بصفة اساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الاعمال العادلة، وفي حال كانت هذه العقارات قيد التطوير بديها في المستقبل عندها يتم تصنیفها كعقارات للمتاجرة قيد التطوير.

وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري اذا تم حيازته لتحقيق ايرادات من تأجيره او لرفع قيمته او لاستخدامات مستقبلية غير محددة، وفي حال كانت هذه العقارات قيد التطوير عندها يتم تصنیفها كعقارات استثمارية قيد التطوير.

##### 6.1.5 الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان

يتم قياس الخسائر الائتمانية المقدرة كمخصص يعادل خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً لأصول المرحلة 1 ، أو خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة لاصول المرحلة 2 أو المرحلة 3. ينتقل الأصل إلى المرحلة الثانية عندما تزداد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ التحقق المبدئي. لا يحد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 زيادة "كبيرة". لذلك، فإن تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل قد زادت بشكل كبير، تأخذ المجموعة في الحسبان المعلومات النوعية والكمية للعقولة والختمة التي يمكن الحصول عليها.

##### 6.2 عدم التأكد من التقديرات

ان المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها اهم الاثر على تحقق وقياس الاصول والخصوم والايادات والمصاريف مبينة ادناه، قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهريه.



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 6. تابع / أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكيد من التقديرات

#### 6.2 تابع / عدم التأكيد من التقديرات

##### 6.2.1 القيمة العادلة للإدوات المالية

تقزم الإدارة بتطبيق تقنيات تحديد القيمة العادلة للإدوات المالية عندما لا توفر هناك أسعار سوق نشط، وهذا يتطلب من الإدارة تطوير تقديرات وأفراض استناداً إلى معلومات سوقية وذلك باستخدام بيانات مرصودة سيتم استخدامها من قبل المتداوون في السوق في تسعير الأداة المالية. فإذا كانت تلك البيانات غير مرصودة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للإدوات المالية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أساس تجارية بتاريخ التقرير (انظر ايضاح 30).

**6.2.2 الخفاض في الأصول المالية**  
ينطوي قياس خسائر الاستثمار للقدرة على تقديرات الخسارة في حالة التخلف عن السداد واحتمال العجز عن السداد. الخسارة الافتراضية المطلقة هي تقدير للخسارة الناشئة في حالة التخلف عن السداد من قبل العميل. احتساب التقصير هو تقدير لاحتمال التخلف عن السداد في المستقبل. ويشمل حساباً البيانات التاريخية والأفتراضات وتوقعات الظروف المستقبلية. قامت المجموعة على أساس هذه التقديرات باستخدام معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المركبات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المركبات على بعضها البعض.

**6.2.3 الخفاض في قيمة الشركات الرأسية**  
تقزم المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية بالتحديد فيما إذا كان من الضروري تسجيل أي خسارة الخفاض في القيمة على استثمار المجموعة في الشركات الرأسية بتاريخ كل تقرير مالي بناءً على وجود أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الرأسية قد انخفضت قيمته. فإذا كان هذا هو الحال، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الخفاض كالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الرأسية وقيمة المدرجة وتسجيل المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر الجماع. إن القيمة الممكن استردادها للاستثمار في شركة زميلة تم الحصول عليها بناءً على احتساب قيمة الاستخدام باستخدام توقعات بناء على موازنات مالية كما يلي :

موسم	31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	فترة تغطية المواريثات المالية (بالسنوات)
2022 - 2019	2023 - 2020	معدل الخصم (المتوسط للربح لتكلفة رأس المال)	معدل النمو الإجمالي
%10	%10	شركة الصناعات البريطانية للطباعة والتغليف - ش.م.ك (مغلقة)	شركة الصناعات البريطانية للطباعة والتغليف - ش.م.ك (مغلقة)
%2.75	%2.75	معدل الخصم (المتوسط للربح لتكلفة رأس المال)	فترة تغطية المواريثات المالية (بالسنوات)
-	2023 - 2020	معدل الخصم (المتوسط للربح لتكلفة رأس المال)	معدل الخصم (المتوسط للربح لتكلفة رأس المال)
-	%5.72		

إن معدل الخصم يعكس تقدير السوق الحالي للمخاطر المرتبطة بالشركات الرأسية سجلت المجموعة خسارة هبوط في قيمة استثمارها في شركة الصناعات البريطانية للطباعة والتغليف - ش.م.ك (مغلقة) بمبلغ 564 ألف د.ك في بيان الأرباح أو الخسائر الجماع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

**6.2.4 إعادة تقدير العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير**  
تسجل المجموعة العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة ، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر الجماع. يتم تقدير القيمة العادلة من قبل مقيمين مستقلين قاماً باستخدام تقنيات تقدير. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية عن الأسعار الحقيقة التي يمكن تحقيقها في المعاملات التجارية البحثة في تاريخ التغير.

عندما تقرر المجموعة بأن القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل موثوق فيه لكتها تتوقع بأن يتم تحديد القيمة العادلة للعقار بشكل موثوق فيه عند اكمال الأنشاء (يرجى الرجوع لايضاح 15)، عندها تقوم المجموعة بقياس ذلك العقار الاستثماري قيد التطوير بالتكلفة حتى يصيغ بالامكان تحديد قيمته العادلة بشكل موثوق فيه او عند اكمال التطوير (إيهما أقرب). وعندما يكون بالامكان قياس القيمة العادلة بشكل موثوق فيه، قد تختلف القيمة العادلة لثلاث العقارات عن التكلفة الفعلية.

**6.2.5 الخفاض قيمة الإستثمارات في العقارات المحفظة بما للمتجارة والعقارات المحفظة بما للمعاجرة قيد التطوير**  
إن الإستثمارات في العقارات للمتجارة والعقارات للمعاجرة قيد التطوير (عزون) محفظة بما بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. هناك تقدير لصافي القيمة الممكن تحقيقها يتم القيام به على أساس فردي.  
تقوم الإدارة بتقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات ، أخذًا بالإعتبار الدليل الأكثر واقعية المتاح في تاريخ التقرير. إن الإعتراف المستقبلي بهذه العقارات يمكن تأثيرها بغيرات يفرضها السوق والتي من الممكن أن تخفض اسعار البيع المستقبلية.



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.  
والشركات التابعة لها  
البيانات المالية الجموعة  
31 ديسمبر 2019

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية الجموعة

### 7. شركات تابعة

السيطرة	تاريخ	تاريخ	النشاط	بلد	نسبة الملكية المؤثرة في الشركات التابعة	الشركات التابعة	7.1 إن قائمة الشركات التابعة الجموعة هي كما يلي:							
							الأسس	الأسس	الرئيسى	31 ديسمبر	31 ديسمبر	2018	2019	%
شركة التمدين الاستثمارية - ش.م.ك.ع *	11 يناير 2003	3 مارس 1997	استثمارية	الكويت	55.94	55.94	شركة التمدين الاستثمارية - ش.م.ك.ع *							
شركة منشر العقارية - ش.م.ك. (مغلقة)	17 مارس 2007	17 مارس 2007	عقارية	الكويت	77.97	77.97	شركة العadiat الدولية العقارية - ش.م.ك. (مغلقة)							
شركة التمدين للتطوير العقاري - ش.م.ك. (مغلقة) **	1 ابريل 2012	25 يونيو 2006	عقارية	الكويت	98.98	98.98	شركة التمدين للتطوير العقاري - ش.م.ك. (مغلقة) **							
	1 ابريل 2016	21 يوليو 2008	عقارية	الكويت	-	33								

\* هذا الاستثمار من خلال عضوية استثمارية تدار من قبل شركة استثمارية متخصصة.

\*\* إن شركة التمدين للتطوير العقاري - ش.م.ك. (مغلقة) كانت مملوكة بنسبة 99.99% لإحدى الشركات التابعة للمجموعة (شركة التمدين الاستثمارية - ش.م.ك.ع) كما في 31 ديسمبر 2018، خلال الربع الأخير من السنة المالية ، قامت شركة التمدين للتطوير العقاري - ش.م.ك. (مغلقة) بزيادة رأسمالها عن طريق إصدار أسهم إلى المجموعة ومساهمين جدد محدثين مما أدى إلى انخفاض في نسبة الملكية المؤثرة للمجموعة في الشركة التابعة. على الرغم من ذلك ، إن الإدارة تعتقد بأن المجموعة لا تزال تسيطر على الشركة التابعة.

### 7.2 الشركات التابعة مع الحصص غير المسيطرة الجوهرية تتضمن المجموعة شركة تابعة واحدة فقط مع حصص غير مسيطرة جوهرية :

الحصص غير المسيطرة المتراكمة	الربح المخصص للحصص غير المسيطرة	السنة	السنة	التصويت المحفظ بما من قبل الحصص غير المسيطرة	نسبة حقوق الملكية وحقوق	الشركات التابعة
الف.د.ك	الف.د.ك	31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	الف.د.ك	31 ديسمبر 2018	شركة التمدين الاستثمارية - ش.م.ك.ع *
89,628	134,677	3,224	4,018	%44.06	%44.06	شركات تابعة غير جوهرية مع حصص غير مسيطرة
10	10	-	-			
89,638	134,687	3,224	4,018			

\* إن الحصص غير المسيطرة لشركة منشر العقارية - ش.م.ك. (مغلقة) وشركة التمدين للتطوير العقاري - ش.م.ك. (مغلقة) هي متضمنة في الحصص غير المسيطرة لشركة التمدين الاستثمارية.



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية الجموعة

### 7. تابع / شركات تابعة

7.3 إن المعلومات المالية المخصصة لشركة التمدين الإستثمارية - ش.م.ل.ع قبل استبعاد معاملات المجموعة الداخلية ، هي كما يلى:

السنة المتهبة في 31 ديسمبر 2018	السنة المتهبة في 31 ديسمبر 2019	
الف.د.ك	الف.د.ك	
187,655	269,539	أصول غير متداولة
108,326	110,932	أصول متداولة
295,981	380,471	مجموع الأصول
(15,258)	(362)	خصوم غير متداولة
(80,232)	(89,837)	خصوم متداولة
(95,490)	(90,199)	مجموع الخصوم
106,190	156,352	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
94,301	133,920	الشخص غير المسيطرة (متضمنة حصص غير مسيطرة في بيان المركز المالي للشركة التابعة)
الإيرادات		
السنة المتهبة في 31 ديسمبر 2018	السنة المتهبة في 31 ديسمبر 2019	
الف.د.ك	الف.د.ك	
14,393	18,686	ربع السنة المخصص لمساهمي الشركة الأم
4,091	5,147	ربع السنة المخصص للشخص غير المسيطرة
3,224	4,018	ربع السنة
7,315	9,165	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة المخصصة لمساهمي الشركة الأم
6,651	47,540	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة المخصصة للشخص غير المسيطرة
5,239	37,447	إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
11,890	84,987	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة المخصصة لمساهمي الشركة الأم
10,788	52,151	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة المخصصة للشخص غير المسيطرة
8,498	41,080	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
19,286	93,231	توزيعات المدقوعة للشخص غير المسيطرة
1,805	1,787	
(3,572)	(7,807)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
12,295	20,627	صافي التدفقات النقدية الناجمة من الأنشطة الإستثمارية
(7,103)	(16,749)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
1,620	(3,929)	صافي التغير في التدفقات النقدية



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 8. تكلفة الإيرادات ومصاريف عمومية وإدارية وأخرى

#### (أ) تكلفة الإيرادات

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	تكلفة الموظفين المباشرة
2018	2019	مصاريف عقارية أخرى
الف.د.ك	الف.د.ك	
1,077	1,552	
3,242	5,325	
4,319	6,877	

#### ب) مصاريف عمومية وإدارية وأخرى

إن المصاريف العمومية والإدارية والأخرى تتضمن هبوط في قيمة أصول ثابتة بمبلغ 639 الف د.ك و خسائر استبعاد أصول ثابتة بمبلغ 847 الف د.ك.

### 9. مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومحصل الزكاة وضرية دعم العمالة الوطنية

إن مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومحصل الزكاة ومحصل ضريبة دعم العمالة الوطنية للشركة الأم والشركات التابعة هي كما يلي :

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018			السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019		
الشركة	الشركة	الشركة	الشركة	الشركة	الشركة
الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي
الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك
22	22	-	52	52	-
71	71	-	94	94	-
221	150	71	293	165	128
314	243	71	439	311	128

مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي -  
محصل الزكاة  
محصل ضريبة دعم العمالة الوطنية

### 10. صافي إيراد الاستثمار

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	إيرادات توزيعات وأخرى أرباح
2018	2019	إيرادات قواعد وأخرى
الف.د.ك	الف.د.ك	
8,725	9,896	
565	914	
9,290	10,810	
-	(195)	
-	80	
(100)	(564)	
9,190	10,131	

خسائر ناجمة من تصفيية شركة زميلة  
ربح شراء صفقة ناتج عن استحواذ حصة اضافية في شركة زميلة قائمة  
هبوط في قيمة استثمار في شركة زميلة (ايضام 6.2.3)

11 MAR 2020

ختتمت الأغراض التعاريف فقط  
رائع تقريرنا حولها  
المؤرخ أعلاه

## تابع / اوضاعات حول البيانات المالية الجموعة

### 11. ربحية السهم الأساسية والمخففة المخصصة طالكي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة من خلال قسمة ربح السنة المخصوص طالكي الشركة الأم على المعدل المرجع لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي :

السنة	السنة	
النتهية في	النتهية في	
31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	ربح السنة المخصوص طالكي الشركة الأم (الف.د.ك)
5,434	7,619	المعدل المرجع لعدد الأسهم القائمة (بعد استبعاد أسهم الخزينة) (الف سهم)
403,430	402,589	ربحية السهم الأساسية والمخففة المخصصة طالكي الشركة الأم
13.5	18.9	فلس 13.5 فلس

### 12. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
الف.د.ك	الف.د.ك	
400	493	ذمم مستأجرين
2,009	2,801	مستحق من أطراف ذات صلة (أ)
4,950	4,276	مستحق من بيع عقارات للمتأجرة (أ)
2,107	1,686	مدفوعات مقدماً لمقاولين
500	-	المدفوع مقابل تأسيس شركة تابعة
830	923	مقدم للاستحواذ على عقارات
648	736	مصاريف مدفوعة مقدماً
896	655	أرصدة مدينة أخرى
12,340	11,570	
(353)	(320)	محصص هبوط (ب)
11,987	11,250	

(أ) تتمثل الأرصدة المستحقة من أطراف ذات صلة ومن بيع عقارات للمتأجرة بصفة أساسية في المبالغ المستحقة عن عملية البيع التي قامت بها المجموعة في السابق لعدد من القسمات العقارية المستثمر بها لعرض المتأجرة إلى أطراف ذات صلة يبلغ 9,103 الف.د.ك وأطراف أخرى خارجية يبلغ 10,030 الف.د.ك. إن إدارة المجموعة تعتبر أن خسائر الائتمان لهذه المبالغ منخفضة بما ان الأطراف هم ذو صبغة جيدة مع عدم تخلف سابق للسداد، وتؤكد أن تلك المبالغ المستحقة قابلة للتحصيل بالكامل من الأطراف المعنية. وهذه الأرصدة مضمونة من قبل طرف ذي صلة.

(ب) إن المجموعة اعتبرت أن محصص خسارة الائتمان المتوقعة للمديون التجاريون بلغ 213 الف.د.ك (31 ديسمبر 2018 : 281 الف د.ك) والمستحق من أطراف ذات صلة والمستحق من بيع عقارات للمتأجرة بلغ 107 الف.د.ك (31 ديسمبر 2018 : 72 الف د.ك). إن الحركة على محصص الهبوط هو كما يلي:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
الف.د.ك	الف.د.ك	
267	353	الرصيد كما في 1 يناير
57	-	تعديل نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9
324	353	الرصيد كما في 1 يناير (معدل)
29	(33)	(رد محصص) / محصص خسارة الائتمان المتوقعة للسنة (بالصافي)
353	320	الرصيد في نهاية السنة



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع  
والشركات التابعة لها  
بيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2019

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 13. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
الف.د.ك	الف.د.ك	
104	98	محافظ مداره محلية
11,633	6,045	مساهمات في أسهم شركات علية
134,268	<u>211,621</u>	مساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت
<u>146,005</u>	<u>217,764</u>	

إن المساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت تتضمن استثمارات الشركة التابعة [شركة التمدين الاستثمارية - ش.م.ك.ع] في أسهم مدرجة خارج الكويت. تتضمن تلك المساهمات استثمارات بقيمة عادلة إجمالية 175,188 الف د.ك (31 ديسمبر 2018 : 93,547 الف د.ك) مرهونة مقابل قروض لأجل (إيضاح 19).

خلال السنة الحالية، قامت شركة تابعة للمجموعة ببيع جزء من أحد الاستثمارات المتبقية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. بلغت القيمة العادلة لتلك الأسهم للباعة كما في تاريخ الإستبعاد 9,383 الف د.ك، كما بلغت حصة المجموعة في الأرباح المتراكمة ذات الصفة 3,949 الف د.ك والمحفظة بما في التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة (بلغت الأرباح المتراكمة المدرجة ضمن التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة 4,567 ألف د.ك في 31 ديسمبر 2019 ومتبلغ 618 ألف د.ك في 31 ديسمبر 2018).

يرجى الرجوع إلى الإيضاح 30.3 للمرصد من التفاصيل المتعلقة بالقيمة المدرجة والقيمة العادلة للاستثمارات المذكورة أعلاه.

### 14. عقارات للمتأجرة قيد التطوير

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	التكلفة
الف.د.ك	الف.د.ك	
46,092	57,715	في بداية السنة
11,623	6,579	* الإضافات خلال السنة
<u>57,715</u>	<u>64,294</u>	في نهاية السنة

\* إن الإضافات على العقارات للمتأجرة قيد التطوير خلال السنة الحالية تمثل تكاليف البناء والتطوير المحملة على مشروع تمدين سكوير (الواقع بم منطقة صباح السالم) لإنشاء أبراج سكنية استثمارية، عم خلال السنة رسالة تكاليف تمويل بمبلغ 442 الف د.ك (31 ديسمبر 2018 : 758 الف د.ك).



## تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

### 15. عقارات استثمارية قيد التطوير

التكلفة في بداية السنة	31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019
الإضافات خلال السنة		
التحول إلى عقارات استثمارية *	(118,153)	6,283
في نهاية السنة	19,272	800
المتوسط في القيمة	(131,142)	(4,309)
في بداية السنة	6,283	2,774
صفاق القيمة الدفترية	2,774	2,774
في نهاية السنة	2,774	-
	3,509	

تمثل الإضافات على العقارات الاستثمارية قيد التطوير كما في 31 ديسمبر 2018 بصفة أساسية التكاليف المتكتبة خلال سنة 2018 على إعادة تطوير مشروع الكوت مول (الواقع في الفحيحيل) من خلال احدى الشركات التابعة [شركة منشر العقارية - ش.م.ل.ع (مغلقة)].

ثم رحمة تكاليف تحويل مبلغ لا شيء د.ك (31 ديسمبر 2018 : 1,641 ألف د.ك) خلال السنة الحالية.

\* خلال السنة الحالية ، تم الانتهاء جوهرياً من مشروع تطوير سوق الكوت وبدأ بتحقيق الإيرادات . بناء على ذلك ، فإن التكاليف المرتبطة بالمشروع تم تحويلها إلى عقارات استثمارية (خلال السنة السابقة، تم الانتهاء جوهرياً من مشروع الكوت مول وبدأ بتحقيق الإيرادات . بناء على ذلك ، فإن تكاليف المشروع المرتبطة بالمول تم تحويلها إلى عقارات استثمارية) (إضاح 16).

### 16. عقارات استثمارية

الرصيد في بداية السنة	31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019
التحول من عقارات استثمارية قيد التطوير (إضاح 15)		
إضافات خلال السنة	131,142	4,309
التغير في القيمة العادلة خلال السنة	2,450	2,883
الرصيد في نهاية السنة	154	308
	153,746	161,246

تمثل الإضافات على العقارات الاستثمارية التكاليف المتكتبة خلال السنة على تطوير مجمع الكوت.

تضمن العقارات الاستثمارية تكاليف تطوير معينة خاصة بإحدى عقاراتها بـ 4,309 ألف د.ك خلال السنة الحالية والسنة السابقة، وبالتالي تم الحصول على تقييمات خارجية لتقييم القيمة العادلة لهذا العقار في 31 ديسمبر 2019 مع الأخذ في الاعتبار أن العقار يمثل مشروع (B.O.T) مع حكومة الكويت و تنتهي مدة العقد في 2024.

إن تقدير القيمة العادلة من قبل مقيم عقاري مستقل نتج عنه تغير في القيمة العادلة بمبلغ 308 ألف د.ك (154 ألف د.ك كما في 31 ديسمبر 2018) أدرج في بيان الأرباح أو الخسائر الجموع للسنة (انظر إضاح 30.4).

إن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 156,746 ألف د.ك في 31 ديسمبر 2019 (31 ديسمبر 2018 : 153,746 ألف د.ك) [الكوت مول وحياة ريجنسي الكوت مول (سابقاً فندق الكوت روتندا) المشار إليها مجتمعة بـ "مجمع الكوت"] مرهونة بالكامل مقابل قروض لأجل (إضاح 19).



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية الجموعة

### 17. استثمارات في شركات زميلة

هذا البند يتضمن استثمارات الجموعة في الشركات الزميلة التالية :

اسم الشركة	بلد التأسيس	غير مباشرة *	غير مباشرة *	ملكية %		القيمة الف.د.ك	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2018
				مباشرة	غير مباشرة *			
شركة التمدين لمراكز التسوق - ش.م.ك (مقدمة)	الكويت	-	30	50,255	-	32	45,502	45,502
شركة السينما الكويتية الوطنية - ش.م.ك.ع	الكويت	48	-	61,352	48	-	58,554	
شركة نواة التمدين العقارية - ش.م.ك (مقلدة)	الكويت	31	-	27,564	31	-	27,563	
آخر ( )	الكويت والبحرين	-	-	7,295	-	-	9,079	
							140,698	146,466

\* ملكية غير مباشرة من خلال الشركة التابعة [شركة التمدين الاستثمارية - ش.م.ك.ع].



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 17. تابع / استثمارات في شركات زميلة

- (ا) خلال السنة المالية ، تم تصفية شركة أجيال القابضة - ش.م.ك (مغلقة). استلمت المجموعة مبلغ 1,193 الف د.ك نقداً من عملية التصفية، وبناء عليه تم الاعتراف بخسارة 195 الف د.ك. تم تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر الجماع، وتم تحويل مبلغ 420 الف د.ك يمثل حصة المجموعة من التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للشركة الزميلة ، من احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المحتفظ بها.
- (ب) إن ملخص المعلومات المالية في ما يخص كل من الشركات الزميلة الجوهرية للمجموعة ، موضحة في الإيضاحات التالية (i ، ii ، iii). إن المعلومات المالية الملخصة في الإيضاحات تلك تمثل المبالغ المدرجة في البيانات المالية للشركات الزميلة (وليس حصة المجموعة في هذه المبالغ) معدلة بالفرق في السياسات المحاسبية بين المجموعة والشركة الزميلة.

#### (i) شركة التمدين لمراكز التسوق - ش.م.ك (مغلقة) (استثمار غير مدرج)

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
الف.د.ك	الف.د.ك	
302,059	361,450	أصول غير متداولة
63,560	63,620	أصول متداولة
(156,243)	(221,339)	خصوم غير متداولة
(40,032)	(32,051)	خصوم متداولة
(9,081)	(8,317)	الخصص غير المسيطرة
<b>160,263</b>	<b>163,363</b>	<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة</b>
السنة	السنة	
المتهمة في	المتهمة في	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2018	2019	
الف.د.ك	الف.د.ك	
34,500	36,388	إيرادات
10,507	10,502	ربح السنة
(660)	(475)	الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
9,758	10,018	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
1,950	1,940	توزيعات أرباح مستلمة من الشركة الزميلة خلال السنة

إن تسوية المعلومات المالية الملخصة أعلاه إلى القيمة المدرجة للاستثمار في شركة التمدين لمراكز التسوق - ش.م.ك (مغلقة) موضحة أدناه:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
الف.د.ك	الف.د.ك	
160,263	163,363	صافي أصول الشركة الزميلة الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة
%30	%32.34	حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة
(2,577)	(2,577)	تعديلات أخرى
<b>45,502</b>	<b>50,255</b>	<b>القيمة المدرجة للاستثمار</b>



## تابع / ایضاھات حول البيانات المالية الجمجمة

### 17. تابع / استثمارات في شركات زميلة

(ii) شركة السينما الكويتية الوطنية - ش.م.ك.ع (استثمار مدرج)

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
الف.د.ك	الف.د.ك	
90,045	102,185	أصول غير متداولة
37,209	30,585	أصول متداولة
(1,893)	(12,476)	خصوم غير متداولة
(35,371)	(25,921)	خصوم متداولة
(36)	(40)	المخصص غير المسيطرة
89,954	94,333	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الرميلة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	
الف.د.ك	الف.د.ك	
16,667	19,553	إيرادات
8,341	8,572	ربح السنة
(2,583)	(2,735)	الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
5,758	5,837	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
2,424	2,204	توزيعات أرباح مستلمة من الشركة الرميلة خلال السنة

إن تسوية المعلومات المالية الملخصة أعلاه إلى القيمة المدرجة للاستثمار في شركة السينما الكويتية الوطنية - ش.م.ك.ع موضوعة أدناه:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
الف.د.ك	الف.د.ك	
89,954	94,333	صافي أصول الشركة الرميلة الخاصة بمساهمي الشركة الرميلة
%47.53	%48.29	حصة ملكية المجموعة في الشركة الرميلة
15,799	15,799	الشهرة
58,554	61,352	القيمة المدرجة للاستثمار

إن الاستثمار في تلك الشركة الرميلة هو مرهون جزئياً بقيمة 35,033 الف.د.ك (31 ديسمبر 2018 : 34,124 الف.د.ك) مقابل فروض لأجل (ايضاح 19).



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك، ع  
والشركات التابعة لها  
بيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2019

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 17. تابع / استثمارات في شركات زميله

(iii) شركة لؤلؤة التمدين العقارية - ش.م.ك (مقللة) (استثمار غير مدرج)

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	إجمالي الأصول
الف.د.ك	الف.د.ك	إجمالي الخصوم
106,819	121,377	الخصوم غير المسيطرة
(16,953)	(31,507)	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الرميلة
(201)	(201)	
89,665	89,669	

السنة	السنة	إيرادات
النتهية في	النتهية في	ربع السنة
31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	اجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
الف.د.ك	الف.د.ك	
44	51	
8	4	
8	4	

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	صافي أصول الشركة الرميلة الخاصة بمساهمي الشركة الرميلة
الف.د.ك	الف.د.ك	حصة ملكية المجموعة في الشركة الرميلة
89,665	89,669	القيمة المدرجة للاستثمار
30.74%	%30.74	
27,563	27,564	

إن كافة الشركات الرميلة للمجموعة غير مدرجة في أسواق نشطة باستثناء شركة السينما الكويتية الوطنية - ش.م.ك، ع ، والقيمة العادلة لاستثمارات المجموعة في هذه الشركة الرميلة بلغت 46,920 الف.د.ك كما في 31 ديسمبر 2019 (31 ديسمبر 2018 : 47,121 الف.د.ك). إن إدارة المجموعة تؤكد أن القيمة المدرجة للاستثمار في شركة السينما الكويتية الوطنية لا يوجد فيها هبوط دائم في القيمة بناء على تقدير قيمتها القابلة للاستدداد والمقدرة باستخدام طريقة قيمة الاستخدام (انظر ابصاج 6.2.3).

ج) المعلومات الإجمالية للشركات الرميلة والتي ليست جوهرية بمفردها للمجموعة :

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	حصة المجموعة في خسارة السنة
الف.د.ك	الف.د.ك	اجمالي القيمة المدرجة لحصة المجموعة في هذه الشركات الرميلة كما في تاريخ التقرير
(390)	(110)	
9,079	7,295	

د) إن حصة المجموعة في تأمين الشركات الرميلة قد تم تسجيلها بناء على آخر معلومات مالية متاحة (مدقة / غير مدققة) معدلة من قبل ادارات تلك الشركات الرميلة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 .



شركة التمددين العقارية - ش.م.ك.ع  
والشركات التابعة لها  
البيانات المالية الجموعة  
31 ديسمبر 2019

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 18. مستحق الى بنوك

يمثل المستحق الى بنوك ، أرصدة تسهيلات السحب على المكتشوف الممتوحه للمجموعة من قبل بنوك محله لعرض تمويل رأس المال العامل والأنشطة العقارية ويستحق سدادها عند الطلب وبفائد سنه متغيرة ومساوية لأسعار الفائدة السارية في السوق.

### 19. قروض لأجل

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	قرصون لأجل (١)
الف.د.ك	الف.د.ك	
247,902	240,878	
%1.65 - %0.75	%1.5 - %0.75	متوسط معدل الفائدة - نطاق (فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي)

- (ا) إن قروض لأجل بقيمة 82,400 الف د.ك (31 ديسمبر 2018 : 110,000 الف د.ك) تستحق تعاقدياً بعد أكثر من سنة ، وبباقي القروض لأجل بقيمة 158,478 الف د.ك (31 ديسمبر 2018: 137,902 الف د.ك) تستحق خلال سنة ويتم تحديدها بشكل دوري.
- (ب) إن القروض الممتوحة للشركات التابعة بإجمالي 170,430 الف د.ك (31 ديسمبر 2018 : 180,422 الف د.ك) هي مقابل رهن استثمارات في أسهم بقيمة عادلة 175,188 الف د.ك (31 ديسمبر 2018: 93,547 الف د.ك) (ايصال 13) ورهن استثمارات في شركات زميلة بمبلغ 35,033 ألف د.ك (31 ديسمبر 2018: 34,124 الف د.ك) (ايصال 17) ورهن عقارات استثمارية (ايصال 16).

### 20. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	بيانات مختصرة عن أعمال مقدمة
الف.د.ك	الف.د.ك	إيجارات مقبوضة مقدماً
11,272	11,735	أجزاء ومقابلات مستحقة
1,834	718	الالتزامات التجارية
4,334	4,593	مستحق إلى أطراف ذات صلة
-	159	توزيعات أرباح دائنة للمساهمين
294	425	دفعات مستلمة مقدماً من عملاء
334	322	نكييف إنشاءات مستحقة
8,632	5,415	ذمة دائنة عن استحواذ أصول غير ملموسة
5,408	3,815	خصصات وارصده دائنة أخرى
-	1,881	
7,082	8,641	
39,190	37,704	

11 MAR 2020

ختمت لأغراض التعرف ففقط  
راجع تقريرنا حولها  
المورخ أعلاه

شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع  
والشركات التابعة لها  
بيانات المالية الجموعة  
31 ديسمبر 2019

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية الجموعة

### 21. رأس المال

كما في 31 ديسمبر 2019 ، فإن رأس مال الشركة الأم المدرج به والمصدر والمدفوع بالكامل يتكون من 431,933 ألف سهم بقيمة 100 فلس كويتي للسهم (31 ديسمبر 2018 : 431,933 ألف سهم بقيمة 100 فلس كويتي للسهم) .

### 22. أسهم خزينة

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	عدد الأسهم - سهم
		نسبة الأسهم المصدرة
		القيمة السوقية (الف.د.ك.)
28,525,910	29,803,297	التكلفة (الف.د.ك.)
%6.6	%6.9	
9,984	9,567	
11,419	11,803	

### 23. احتياطيات

محجب قانون الشركات الكويتي ، يتم تحويل 10% من الأرباح المخصصة لمالك الشركة الأم كل سنة قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وخصص الزكاة وخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة للإحتياطي القانوني إلى أن يصل إلى رصيد حساب الاحتياطي القانوني معدلاً 650% من رصيد حساب رأس المال المدفوع .

التوزيعات من الاحتياطي القانوني محددة بالقدر اللازم لدفع توزيعات يوافق 6% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح بالأرباح المحظوظ بها بدفع ذلك المبلغ .

كما يتم تحويل 10% من تلك الأرباح قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وخصص الزكاة وخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة للإحتياطي الإختياري ويمكن إيقاف هذا التحويل بناء على قرار مجلس إدارة الشركة الأم . التحويلات للإحتياطي الإختياري يتم بناء على توصية للجمعية العامة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم .

تم احتساب المبالغ المحولة خلال السنة إلى الإحتياطي القانوني والإحتياطي الإختياري الخاص بالشركة الأم على النحو التالي :

السنة	السنة	ريم السنة
المنتهية في	المنتهية في	يخصم :
31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	الربح المخصص إلى الم控股 غير المسيطرة
الف.د.ك	الف.د.ك	الربح المخصص لمالك الشركة الأم
8,658	11,637	إضاف :
(3,224)	(4,018)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للشركة الأم
5,434	7,619	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية للشركة الأم
60	60	مخصص الزكاة للشركة الأم
71	128	مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للشركة الأم
-	-	الربح المخصص لمالك الشركة الأم قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	-	وخصص الزكاة وخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
5,565	7,807	التحول إلى الإحتياطي القانوني (10%)
557	781	التحول إلى الإحتياطي الإختياري (10%)
557	781	



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع  
والشركات التابعة لها  
البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2019

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 24. التوزيعات والمكافآت المقترحة

اقرر مجلس ادارة الشركة الام توزيع ارباح نقدية بواقع 10% او ما يعادل 10 فلس كوبني للسهم الواحد من رأس المال المدفوع ودفع مكافأة لاعضاء مجلس الادارة بمبلغ 60 الف د.ك وتتضمن هذه الاقتراحات لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين .

صادقت الجمعية العمومية للمساهمين المنعقدة في 12 مايو 2019 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وعلى اقتراح مجلس الادارة توزيع ارباح نقدية بنسبة 10% او ما يعادل 10 فلس كوبني للسهم الواحد من رأس المال المدفوع على المساهمين ، ودفع مكافأة لاعضاء مجلس الادارة بمبلغ 60 الف د.ك وذلك عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (وافقت الجمعية العمومية للمساهمين المنعقدة في 11 ابريل 2018 على توزيع ارباح نقدية بنسبة 12% او ما يعادل 12 فلس كوبني للسهم الواحد من رأس المال المدفوع على المساهمين ، ودفع مكافأة لاعضاء مجلس الادارة بمبلغ 60 الف د.ك وذلك عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017).

### 25. النقد وشبه النقد

يتكون النقد وشبه النقد الظاهر في بيان التدفقات النقدية الجمجم من ارصدة بيان المركز المالي الجمجم التالية :

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	نقد وارصدة لدى البنك ودائع قصيرة الأجل
الف.د.ك	الف.د.ك	
15,590	9,417	
25,409	22,881	
<b>40,999</b>	<b>32,298</b>	

ان الودائع قصيرة الاجل تكتسب فالدة بمعدل متوسط سنوي 2.3% (معدل سنوي 2.2% في 2018) .

### 26. تحليل القطاعات

تتركز أنشطة المجموعة في قطاعين رئيسيين : العقار والاستثمار. يتم الإعلان عن نتائج القطاعات إلى الإدارة العليا في المجموعة. تمارس المجموعة انشطتها بشكل رئيسي داخل دولة الكويت . باستثناء المساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت (ايضاح 13) ، فإن جميع الأصول والخصوم هي داخل الكويت .

فيما يلي معلومات القطاعات والتي تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى الإدارة :

المجموع	استثمار	عقارات	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	محمل الإيرادات
41,031	19,467	21,564	ربع السنة
11,637	9,935	1,702	مجموع الأصول
637,979	396,540	241,439	مجموع الخصوم
(307,640)	(90,199)	(217,441)	<b>مجموع حقوق الملكية</b>
<b>330,339</b>	<b>306,341</b>	<b>23,998</b>	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018
29,366	16,490	12,876	محمل الإيرادات
8,658	9,464	(806)	(خسارة) / ربح السنة
556,655	320,827	235,828	مجموع الأصول
(321,087)	(95,490)	(225,597)	مجموع الخصوم
<b>235,568</b>	<b>225,337</b>	<b>10,231</b>	<b>مجموع حقوق الملكية</b>



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 27. معاملات مع اطراف ذات صلة

تتمثل الاطراف ذات الصلة في الشركات الرميلة واعضاء مجلس الادارة وموظفي الادارة العليا للمجموعة واطراف اخرى ذات صلة كالمساهمين الرئيسيين والشركات التي يملك فيها اعضاء مجلس الادارة وموظفو الادارة العليا للمجموعة حصصا رئيسية او بامكانهم ممارسة تأثير كبير او سيطرة مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل ادارة المجموعة، فيما يلي تفاصيل المعاملات والارصدة الحامة مع الاطراف ذات الصلة:

بيان المركز المالي المجمع ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (ايضاح 12) ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى (ايضاح 20) اضافات على عقارات استثمارية وعقارات استثمارية قيد التطوير وعقارات للمناجرة قيد التطوير	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2018
بيان الأرباح او الخسائر الجمجم ابرادات التشغيل اتعاب ادارة واستشارات تكلفة ابرادات مصاريف عمومية وإدارية و أخرى منافع موظفي الادارة العليا للمجموعة مزايا قصيرة الأجل للموظفين ومكافأة أعضاء مجلس الادارة	الف.د.ك	الف.د.ك
السنة النتهية في 31 ديسمبر 2018	165	539
السنة النتهية في 31 ديسمبر 2019	978	1,080
الف.د.ك	1,001	2,135
الف.د.ك	804	1,020
	863	1,012
بيان المركز المالي المجمع صافي القيمة الدفترية لحافظ العملاء (مساهمين رئيسيين) يتم ادارتها من قبل شركة التمدين الاستثمارية - ش.م.ك.ع (شركة تابعة)	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2018
الف.د.ك	127,376	116,665

### 28. الإرتباطات الرأسحالية والإلتزامات المحتملة

يوجد على المجموعة بتاريخ بيان المركز المالي المجمع التزامات محتملة مقابل خطابات ضمان مصدرة لصالح الغير بمبلغ 1,818 الف د.ك (1,711 الف د.ك في 31 ديسمبر 2018). كما يوجد على المجموعة ارتباطات رأسحالية بمبلغ 1,931 الف د.ك (4,754 الف د.ك في 31 ديسمبر 2018) عن مشروعها للصنف ضمن عقارات للمناجرة قيد التطوير.

### 29. حسابات نظامية خارج بنود بيان المركز المالي المجمع

تدبر احدى الشركات التابعة [شركة التمدين الاستثمارية - ش.م.ك.ع] محافظ استثمارية للغير بلغت صافي قيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2019 مبلغ 138,771 الف د.ك (31 ديسمبر 2018 : 189,874 الف د.ك)، منها مبلغ 116,665 الف د.ك (31 ديسمبر 2018: مبلغ 127,376 الف د.ك) خاصة بمحافظ لاطراف ذات صلة (ايضاح 27)، ولا يتم اظهار تلك الارصدة ضمن بيان المركز المالي المجمع.



شركة التمدين العقارية - ش.م.ل.ع  
والشركات التابعة لها  
بيانات المالية الجموعة  
31 ديسمبر 2019

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية الجموعة

### 30. ملخص فنات الأصول والخصوم المالية وقياس القيمة العادلة

#### 30.1 فنات الأصول والخصوم المالية

ان القيم المدرجة للأصول والخصوم المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي الجموع يمكن ان تصنف على النحو التالي :

31 ديسمبر 2018 31 ديسمبر 2019

أصول مالية الف د.ك الف د.ك

7,902 7,905

40,999 32,298

146,005 217,764

194,906 257,967

أصول مالية بالتكلفة المطफأة:

- ذمم مدينة وارصدة مدينة أخرى (لا تتضمن أصول غير مالية)\*

- النقد وشيء النقد

أصول مالية بالقيمة العادلة:

- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

**إجمالي الأصول المالية**

خصوم مالية

خصوم مالية بالتكلفة المططفأة:

- مستحق إلى بنوك

- قروض لأجل

- ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

- تأمينات ايجارات مستردة

**إجمالي الخصوم المالية**

\* ان الأصول غير المالية تمثل مدفوعات مقدماً لمقاولين، المدفوع مقابل تأسيس شركة تابعة، مقدم للاستحواذ على عقارات ومحاصيف مدفوعة مقدماً.

#### 30.2 قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع اصل او دفعه لتحويل الزمام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. ان الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مدرجة بالقيمة العادلة وتتفاصيل القياس مخصوص عنها في الایضاح 30.3 حول البيانات المالية الجموعة. برأي ادارة الجموعة فان القيم المدرجة لجميع الأصول والخصوم المالية الاخرى المدرجة بالتكلفة المططفأة تعبر مقاربة لنقيمتها العادلة.

تقوم الجموعة ايضاً بقياس الأصول غير المالية كالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بتاريخ كل تقرير مالي سنوي (ايضاح 16 و 30.4).

11 MAR 2020

ختمت لاغراض التعريف فقط  
راجع تقريرنا حولها  
المؤرخ أعلاه

## تابع / ايضاحات حول البيانات اهالية المجمعة

**30.** تابع / ملخص فنات الأصول والخصوص المالية وقياس القيمة العادلة

العدلية للقيمة المضافة 30.3 التسلل الضريبي

ان الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة او المقصح عنها في البيانات المالية الجمجمة يتم تضييقها الى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتم تحديد للمستويات الثلاث بناء على قابلية الملاحظة للتدخلات الحامة للقياس وذلك على النحو التالي:

- مستوى 1 : اسعار مدرجة (غير معدلة) في اسواق نشطة لاصول وخصوم عائلة.
  - مستوى 2 : معطيات غير الاسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للأصول والخصوم سواء بصورة مباشرة (الاسعار) او بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالاسعار).

- مستوى 3: معلومات الاصناف والخصوص التي لا تستند الى معلومات سوقية يمكن مراجعتها (معلومات غير قابلة للمراقبة).

إن المستوى الذي يصنف ضمنه الأصول أو الخصوم يتم تحديده بناء على المستوى الأدنى للمدخلات المادية إلى قياس القيمة العادلة، إن الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي الجمعب يتم تصنيفها إلى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

الجموع		مستوى 1 الف د.ك		مستوى 2 الف د.ك		مستوى 3 الف د.ك		ايضاح		أصول مالية بالقيمة العادلة في 31 ديسمبر 2019	
										استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
										- محافظ مدارء محلية	
98	-	-	-	98	ا					* أسهم مسيرة	
5,523	-	-	-	5,523	ا					* مساهمات في أسهم شركات محلية	
522	522	-	-	-	ب					* أسهم مسيرة	
209,068	-	-	-	209,068	ا					* أسهم غير مسيرة	
2,553	2,553	-	-	-	ب					* مساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت	
217,764	3,075	-	-	214,689						* أسهم مسيرة	
										* أسهم غير مسيرة	

أصول مالية بالقيمة العادلة في 31 ديسمبر 2018  
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر  
- حافظ مدارء على

104	-	-	104	ا	
8,054	-	-	8,054	ا	• أسهم مسحورة مساهمات في أسهم شركات محلية
3,579	3,579	-	-	ب	• أسهم مسحورة • أسهم غير مسحورة
130,908	-	-	130,908	ا	مساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت
3,360	3,360	-	-	ب	• أسهم مسحورة • أسهم غير مسحورة
<b>148,005</b>	<b>6,939</b>	-	<b>139,066</b>		

لم تكن هناك أي عمليات تحويل هامة بين مستويات 1 و 2 خلال فترة التقرير.

القياس بالقيمة العادلة

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء تقييمات للبنود المالية لأغراض التقارير المالية ، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3 ، وذلك بالتشاور مع مختصي تقييم طرف ثالث للتقديرات المعقّدة ، عند الاقتضاء . يتم اختيار تقييمات التقييم بناء على خصائص كل أداة ، مع الهدف العام لزيادة الاستفادة من المعلومات المنشورة على السوق .

ان الطرق وتقنيات التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة لم تغير بالمقارنة مع فترة التقارير المالية السابقة.



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 30. تابع / ملخص فنات الأصول والخصوم المالية وقياس القيمة العادلة

#### 30.3 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

##### تابع / القياس بالقيمة العادلة

###### (أ) أسهم مسيرة (المستوى الأول)

تمثل الأسهم المسيرة جميع الأسهم المندرجة والتي يتم تداولها في الأسواق المالية ، تم تحديد القيم العادلة بالرجوع إلى آخر عروض أسعار بتاريخ التقارير المالية.

###### (ب) أسهم غير مسيرة (المستوى الثالث)

إن القيمة العادلة للأسهم الغير مسيرة يتم تحديدها باستخدام تقنيات التقييم، كما ان القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم الغير مسيرة هي تقريباً إجمالي القيمة المقدرة للاستثمارات للعينة كما لو تم تحقيقها بتاريخ بيان المركز المالي الجماع. عند تحديد القيمة العادلة لتلك الاستثمارات، يقوم مدرب الاستثمار باستخدام طرق متعددة والتقييم بافتراضات مبنية على أحوال السوق الموجودة بتاريخ كل مركز مالي جماعي. كما قام مدرب الاستثمار باستخدام تقنيات كتحليل التدفق النقدي المخصوص وأسعار المعاملات الأخيرة ومضاعفات السوق لتحديد القيمة العادلة.

بالنسبة لبعض الأسهم غير المسيرة الأخرى ، فإن المعلومات مقتصرة على تقارير مالية دورية يقدمها مدرب الاستثمار. تدرج هذه الاستثمارات بصفتها قيمة الأصول المملوكة من قبل مدرب الاستثمار. ونظرًا لطبيعة تلك الاستثمارات ، فإن صافي قيمة الأصول المملوكة من قبل مدرب الاستثمار يمثل أفضل تقدير للقيمة العادلة المتوفرة لتلك الاستثمارات.

#### قياس القيمة العادلة - مستوى 3

إن تسوية قياس القيمة العادلة - مستوى 3 هي كما يلي :

الرصيد في 31 ديسمبر 2018	الرصيد في 31 ديسمبر 2019	تحويل إلى مستوى 3
الف.د.ك	الف.د.ك	إضافات خلال السنة
2,314	6,939	نغير في القيمة العادلة خلال السنة
4,625	-	تحويلات خارج مستوى 3
-	10	الرصيد في 31 ديسمبر
-	(904)	
-	(2,970)	
<b>6,939</b>	<b>3,075</b>	

إن استثمارات مستوى 3 تم قياس القيمة العادلة لها كما يلي:

الصلة بين المدخلات غير الممحوظة والقيمة العادلة	المدخلات غير الممحوظة الخامسة	تقنيات التقييم والمدخلات الخامسة	الأصول المالية
كلما زادت مخاطر السوق انخفضت القيمة العادلة	القيمة الدفترية معدلة بمخاطر السوق	القيمة الدفترية المعدلة	أسهم غير مسيرة

إن تغير المدخلات لتقنيات المستوى 3 إلى افتراضات بدائلة محتملة ومعقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر الجماع او اجمالي الأصول او اجمالي الخصوم او اجمالي حقوق الملكية.



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع  
والشركات التابعة لها  
البيانات المالية الجموعة  
31 ديسمبر 2019

## تابع / اوضاعات حول البيانات المالية الجموعة

### 30. تابع / ملخص فات الأصول والخصوم المالية وقياس القيمة العادلة

#### 30.4 قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

بين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للأصول غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس متكرر كما في 31 ديسمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018:

المجموع	مستوى 3	مستوى 2	مستوى 1	
الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	
156,746	156,746	-	-	الكتوت مول وحياة ريجنسي الكوت مول (مجموع الكوت)
4,500	4,500	-	-	سوق الكوت
<b>161,246</b>	<b>161,246</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
				31 ديسمبر 2018
				عقارات استثمارية:
				- الكوت مول وحياة ريجنسي الكوت مول (مجموع الكوت)
				- سوق الكوت
153,746	153,746	-	-	الكتوت مول وفندق الكوت رووتانا (مجموع الكوت)
<b>153,746</b>	<b>153,746</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
				31 ديسمبر 2018
				عقارات استثمارية:
				- الكوت مول وفندق الكوت رووتانا (مجموع الكوت)

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناء على القيمة الادنى من تقديرىن تم الحصول عليهما من قبل مقيمين مستقلين (احد المقيمين هو بنك متواجد في الكويت) ومتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات الاستثمارية. ان أحد المقيمين قام بتقدير العقارات الاستثمارية في المقام الأول باستخدام طريقتين ، احداهما طريقة العائد والأخرى هي عبارة عن جمع نجح مقارنة السوق للارض ونجح التكلفة ناقصا الإهلاك للمباني . إن المقيم الآخر استخدم نجح مقارنة السوق للوصول إلى القيمة العادلة. عند استخدام نجح مقارنة السوق، تم تضمين التعديلات لعوامل محددة للعقارات موضوع البحث، بما في ذلك حجم العقار، الموقع ، الحالة الاقتصادية ، اسعار العقارات المشابهة في المنطقة الحبيطة والنشاط المسموح به على العقار.

#### المستوى الثالث - قياسات القيمة العادلة

ان قياس العقارات الاستثمارية المصنفة في المستوى (3) تستخدم تقنيات تقييم تستند الى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المعنية. ان العقارات الاستثمارية بهذا المستوى تستطيع تسويتها من الرصيد الافتتاحي حتى الرصيد النهائي كما يلي:

31 ديسمبر 2018	2019	
الف.د.ك	الف.د.ك	
20,000	153,746	الرصيد الافتتاحي
131,142	4,309	المحول من عقارات قيد التطوير
2,450	2,883	اضافات خلال السنة
154	308	التغيرات في القيمة العادلة المدرجة في الربح أو الخسارة
<b>153,746</b>	<b>161,246</b>	<b>الرصيد النهائي</b>

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 31. أهداف وسياسات ادارة المخاطر

تعرض أنشطة المجموعة إلى العديد من المخاطر المالية، مثل: مخاطر السوق (وتشمل مخاطر سعر العملة ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر تقلبات الأسعار)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

إن أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم هم المسؤولين بشكل عام عن إدارة المخاطر وتقديم الاستراتيجيات ومبادئ المخاطر . إن إدارة مخاطر المجموعة هي من مسؤولية إدارة الاستثمار ولجنة التدقيق ويتركز عملها على تأمين الاحتياجات النقدية قصيرة ومتعددة الأجل للمجموعة والتقليل من احتمالية التفاعل مع المؤشرات السلبية التي قد تؤدي إلى التأثير على تنالع أنشطة المجموعة وذلك عن طريق إعداد تقارير المخاطر الداخلية . وتدار الاستثمارات المالية طويلة الأجل على أساس أنها ستتعطى مردوداً دائمـاً . لا تدخل المجموعة في / أو تناجر في الأدوات المالية، بما في ذلك مشتقات الأدوات المالية، على أساس التخمينات المستقبلـية . إن المخاطر المالية تتوجه نحو المجموعة كــما يــلي :

مختصر السوق 31.1

مخاصل العملة الأجنبية

إن مخاطر العملة الأجنبية هي عوامل تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نظراً للتغيرات في أسعار صرف العملة، تمارس المجموعة نشاطها ، وبشكل أساسى ، في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي وبعض الدول الشرق أوسطية وهي بذلك عرضة لمخاطر العملة الأجنبية الناجمة من العديد من العملات الأجنبية، وبشكل رئيسي المرتبطة بأسعار صرف الدولار الأمريكي، تنشأ مخاطر العملة الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والخصوم وصافي الاستثمارات الخاصة بمعاملات الأنشطة الأجنبية.

لتخفيف من تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية ، تقوم الادارة بمراقبة ارصدة الاصول والخصوم للعرضه لمخاطر العملة الاجنبية لتقليل التقلبات في العملة الاجنبية والدخول في العقود الاجلة عند الحاجة استنادا إلى سياسات ادارة مخاطر المجموعة . وبشكل عام، تتطلب الاجراءات المتبعة لدى المجموعة فصل التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (التي تستحق خلال فترة 12 شهرا) عن التدفقات النقدية طويلة الأجل. وفي حالة التوقع بأن المبالغ المستحقة دفعها والمبالغ المتوقعة استلامها قد يتم تسويتها بعضها بعض، لا يتم عمل أية اجراءات تحوط لذلك للمعاملات. ويتم الدخول في عقود التبادل الآجلة للعملة الأجنبية عند نشوء عوارض مخاطر جوهريه طويلة الأجل للعملة الأجنبية والتي لن يتم تسويتها بمعاملات عملة أجنبية أخرى.

تعرض المجموعة مخاطر العملة الأجنبية التالية بشكل مادي والتي تم تحويلها إلى الدينار الكويتي بأسعار الاقفال:

31 ديسمبر	31 ديسمبر
2018	2019
الف.د.ك	الف.د.ك
165,222	232,067

دولار امریکا

في حال ازداد/انخفاض سعر صرف الدينار الكويتي مقابل العملات الأجنبية بنسبة 5% فإن ذلك يكون له تأثير على حقوق الملكية بمبلغ 11,603 الف د.ك (31 ديسمبر 2018 : 8,261 الف د.ك).



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 31. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

#### 31.1 تابع / مخاطر السوق

##### (ا) تابع / مخاطر العملة الأجنبية

تفاوت مخاطر نقلبات صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة المعاملات. ولكن، يمكن اعتبار التحاليل أعلاه على أنها تمثل مدى تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية.

##### (ب) مخاطر معدلات أسعار الفائدة

تشمل مخاطر معدلات أسعار الفائدة عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. تتعرض المجموعة لمخاطر اسعار الفائدة فيما يتعلق بوداعها قصيرة الأجل وقروضها (فروض لأجل ومستحق إلى بنوك). ان الفروض تمثل بفروض قصيرة و طويلة الأجل تحمل معدلات فائدة ثابتة أو متغيرة . كما حدّدت الادارة مستويات مخاطر اسعار الفائدة من خلال وضع حدود على فجوات اسعار الفائدة خلال فترات محددة .

وتقوم المجموعة بمراقبة الارصدة بانتظام ، كما أن خطط المجموعة بشأن التحوط موضوعة لأهداف المحافظة على ارصدقها ضمن تلك الحدود.

يوضح الجدول التالي درجات الحساسية على ربح السنة بناء على تغيرات معقولة في معدلات أسعار الفائدة، تتراوح بين +0.5% و -0.5% (31 ديسمبر 2018 : +0.5% و -0.5%) وبأثر رجعي من بداية السنة . وتعتبر تلك التغيرات معقولة بناء على ملاحظة وضع السوق الحالي. تمت عملية الاحتساب على الأدوات المالية للمجموعة لعرض مخاطر معدلات اسعار الفائدة المحتفظ بها حتى تاريخ بيان المركز المالي المجمع مع الأخذ بعين الاعتبار أن كافة المتغيرات الأخرى بقيت ثابتة . لا يوجد تغيير خلال هذه السنة في الاساليب والافتراضات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية .

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	التأثير على ربح السنة
%0.5-	%0.5+	
الف.د.ك	الف.د.ك	
827	(827)	765
		(765)



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية الجموعة

### 31. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

#### 31.1 تابع / مخاطر السوق

##### (ج) المخاطر السعرية

تعرض المجموعة لمخاطر التقلبات السعرية لاستثماراتها ، خاصة المتعلقة باستثماراتها في مساهمات الملكية. يتم تصنيف الاستثمارات في مساهمات الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (متضمنة أوراق المتاجرة) واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر . إن إستثمارات المجموعة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية وأسواق خليجية أخرى . ولإدارة المخاطر الناجمة عن التقلبات السعرية لاستثماراتها في الأوراق المالية ، تقوم المجموعة بتنوع محافظها الاستثمارية إن أمكن . وتم عملية التوزيع تلك ، بناء على حدود موضوعة من قبل المجموعة . يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها المجموعة وللquelle باستثماراتها في الأوراق المالية كما في تابع البيانات المالية الجموعة . لا يوجد تغيرات في الأساليب والإفتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية . اذا تغيرت أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% زيادة / نقصان فإن تأثير تلك التغيرات على ربع السنة وحقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر ستكون كما يلي:

حقوق الملكية	ربع السنة			
	السنة	السنة	المنتهية في	المنتهية في
	31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019
الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك
6,953	10,734	-	-	مؤشر السوق للأوراق المالية + 95%
(6,953)	(10,734)	-	-	مؤشر السوق للأوراق المالية - 95%

#### 31.2 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر التي تنتجه عن عدم قدرة طرف من أطراف الأدوات المالية الوفاء بالتزاماته تجاه الطرف الآخر مسببا بذلك خسارة مالية للطرف الآخر . إن سياسة المجموعة تجاه تعريضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم . كما تحاول المجموعة عدم تركيز تلك المخاطر على أفراد أو مجموعة عملاء في مناطق محددة أو من خلال تنويع تعاملاتها في أنشطة مختلفة . كما يتم الحصول على ضمانات حينما كان ذلك مناسبا . إن مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالبالغ المدرجة ضمن الأصول المالية كما في تاريخ بيان المركز المالي الجموع والملخصة على النحو التالي :

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	النقد وشبة النقد
الف.د.ك	الف.د.ك	ذمم مدينة وارصلحة مدينة أخرى (لا تضم: أصول غير مالية)
40,999	32,298	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
7,902	7,905	
146,005	217,764	
194,906	257,967	

إن مخاطر الائتمان الخاصة بارصدة البنوك المتضمنة في النقد وشبة النقد تغير غير هامة حيث ان الأطراف للعينة عبارة عن مؤسسات مالية ذات كفاءة التمانية عالية .

إن تفاصيل مخاطر الائتمان الخاصة بالذمم المدينة هي موضحة في ايضاح 12 .



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 31. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

#### 31.3 مواقع تمركز الأصول

إن توزيع الأصول حسب الإقليم الجغرافي كان كما يلي :

باقى دول	الشرق	الجموع	الكويت	الأوسط	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	في 31 ديسمبر 2019
9,417	-	9,417						نقد وارصدة لدى البنك
22,881	-	22,881						ودائع قصيرة الأجل
11,250	-	11,250						ذمم مدينة وارصدة مدينة أخرى
217,764	211,621	6,143						استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
64,294	-	64,294						عقارات للتجارة فيد التطوير
161,246	-	161,246						عقارات استثمارية
146,466	-	146,466						استثمارات في شركات زميلة
1,830	-	1,830						أصول غير ملموسة
2,831	-	2,831						أصول أخرى
<b>637,979</b>	<b>211,621</b>	<b>426,358</b>						

#### في 31 ديسمبر 2018

الإقليم الجغرافي :

15,590	-	15,590						نقد وارصدة لدى البنك
25,409	-	25,409						ودائع قصيرة الأجل
11,987	-	11,987						ذمم مدينة وارصدة مدينة أخرى
146,005	134,268	11,737						استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
57,715	-	57,715						عقارات للتجارة فيد التطوير
3,509	-	3,509						عقارات استثمارية فيد التطوير
153,746	-	153,746						عقارات استثمارية
140,698	990	139,708						استثمارات في شركات زميلة
1,996	-	1,996						أصول أخرى
<b>556,655</b>	<b>135,258</b>	<b>421,397</b>						



## تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

### 31. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

#### 31.4 مخاطر السيولة

ان مخاطر السيولة هي تلك المخاطر التي تؤدي الى عدم قدرة الجموعة على الوفاء بالتزاماتها تجاه الغير عند استحقاقها. وللحذر من تلك المخاطر، قامت ادارة الجموعة بتوزيع مصادر التمويل وإدارة أصولها بعد الأخذ بعين الاعتبار السيولة ومراقبة تلك السيولة بشكل منتظم. يلخص الجدول التالي بيان استحقاق أصول وخصوم الجموعة. باستثناء الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ، تم تحديد آجال استحقاق الأصول والخصوم على أساس الفترة المتبقية من تاريخ التقرير إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدى. تم تحديد تاريخ استحقاق الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ، العقارات الاستثمارية قيد التطوير والعقارات الاستثمارية بناءً على تقدير الإدارة للسيولة لتلك الاستثمارات. فيما يلي فترات الاستحقاق للأصول والخصوم:

	2018 31 ديسمبر			2019 31 ديسمبر			
	المجموع	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع	أقل من سنة	أكثر من سنة	الاصول :
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
15,590	-	15,590		9,417	-	9,417	نقد وارصده لدى البنوك
25,409	-	25,409		22,881	-	22,881	ودائع قصيرة الأجل
11,987	-	11,987		11,250	-	11,250	ذمم دائنه وارصدة مدينة أخرى
146,005	55,583	90,422		217,764	135,334	82,430	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
57,715	-	57,715		64,294	-	64,294	عقارات للتجارة قيد التطوير
3,509	3,509	-		-	-	-	عقارات استثمارية قيد التطوير
153,746	153,746	-		161,246	161,246	-	عقارات استثمارية
140,698	140,698	-		146,466	146,466	-	استثمارات في شركات زميلة
-	-	-		1,830	1,830	-	أصول غير ملموسة
1,996	1,996	-		2,831	2,831	-	أصول أخرى
556,655	355,532	201,123		637,979	447,707	190,272	
							الخصوم :
23,885	-	23,885		19,065	-	19,065	مستحق إلى بنوك
247,902	110,000	137,902		240,878	82,400	158,478	قروض لأجل
39,190	27,695	11,495		37,704	23,348	14,356	ذمم دائنه وأرصدة دائنه أخرى
8,874	8,874	-		8,522	8,522	-	تأمين ايجارات مسترد
1,236	1,236	-		1,471	1,471	-	عخص مكافأة نهاية الخدمة
321,087	147,805	173,282		307,640	115,741	191,899	



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية الجموعة

### 31. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

#### 31.4 تابع / مخاطر السيولة

إن الاستحقاقات التعاقدية للخصوص المالية بناء على التدفقات النقدية غير المخصومة هي كما يلي :

النحو	1 الى 5 سنوات	3 الى 12 شهر	1 الى 3 أشهر واحد	خلال شهر	31 ديسمبر 2019
الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الخصوص المالية (غير مخصومة)
19,065	-	16,247	2,818	-	مستحق إلى بنوك
244,554	86,076	155,699	2,779	-	فروض لأجل
37,704	23,348	14,356	-	-	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
8,522	8,522	-	-	-	تأمينات إيجارات مستردة
<b>309,845</b>	<b>117,946</b>	<b>186,302</b>	<b>5,597</b>	<b>-</b>	<b>31 ديسمبر 2018</b>
					الخصوص المالية (غير مخصومة)
					مستحق إلى بنوك
23,885	-	23,885	-	-	فروض لأجل
255,133	117,231	134,323	3,579	-	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
39,190	27,695	11,495	-	-	تأمينات إيجارات مستردة
8,874	8,874	-	-	-	
<b>327,082</b>	<b>153,800</b>	<b>169,703</b>	<b>3,579</b>	<b>-</b>	<b>31 ديسمبر 2018</b>

### 32. أهداف ادارة رأس المال

ان أهداف المجموعة الخاصة بادارة رأس المال هي التركيز على مبدأ الاستمرارية للمجموعة وتحقيق العائد المناسب للمساهمين، وذلك من خلال استغلال أفضل هيكلة رأس المال.

تقوم المجموعة بادارة هيكلة رأس المال وعمل التعديلات الازمة ، على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية والتغيرات الأخرى المتعلقة بالمخاطر المرتبطة بأصول المجموعة . وللحافظة على هيكلة رأس المال أو تعديليها، قد تقوم المجموعة بتعديل التوزيعات المدفوعة عن أرباح المساهمين أو اصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيف المديونيات.

يتكون هيكل رأس مال المجموعة من البنود التالية:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019		
الف.د.ك	الف.د.ك		
23,885	19,065		مستحق إلى بنوك
247,902	240,878		فروض لأجل
(40,999)	(32,298)		نافصاً: النقد وشيك النقد
230,788	227,645		صافي المديونية
145,930	195,652		حقوق ملكية مالك، الشركة الأم
89,638	134,687		الحصص، غير المسيطرة
<b>466,356</b>	<b>557,984</b>		<b>مجموع رأس المال</b>

تقوم المجموعة بإدارة هيكلة رأس المال على أساس معدلات المتغيرات النسبية . تم احتساب معدلات المتغيرات النسبية تلك عن طريق قسمة صافي المديونية على مجموع رأس المال كما يلي :

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019		
الف.د.ك	الف.د.ك		
230,788	227,645		صافي المديونية
466,356	557,984		مجموع رأس المال
%50	%41		المتغيرات النسبية



## تابع / ایضاھات حول البيانات المالية الجموعة

### 33. أحداث لاحقة

لاحقاً لتاريخ التقرير ، صدر حکم استئناف إداري في قضية لصالح وزارة المالية بزيادة القيمة الإيجارية لمشروع تطوير الواجهة البحريّة من 75 الف د.ك الى 213 الف د.ك مقابل الإنفاق بالمشروع وذلك بداية من 1 أكتوبر 2007 ولحين صدور الحكم النهائي في هذه القضية. على الرغم من ذلك، لن يكون الحكم الاستئناف أي اثر مالي جوهري على البيانات المالية الجموعة إذ أن الجموعة قامت سابقاً بأخذ المخصصات اللازمة لتعطيلية المبلغ موضوع الحكم وسوف يتم الطعن بالتمييز على الحكم مع تضمين الطعن طلب مستعجل بوقف النفاذ لحين البت بالطعن.

### 34. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنیف بعض ارقام المقارنة لتناسب مع عرض البيانات المالية الجموعة للسنة الحالية . لم تتأثر البيانات المالية الجموعة بما في ذلك إجمالي الأصول وإجمالي الخصم وحقوق الملكية وصافي الربح والتقد وتبه النقد للسنة السابقة نتيجة إعادة التصنیف .