

مؤسسة وزارة التجارة والصناعة
MOC CO

شركة حنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2017

EY

بي بي عا
أفضل للعمل

شركة عمان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مغلقة)

وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2017

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات العادة المساهمين
شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقتلة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي
لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقتلة) ("الشركة") وشركتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2017 وبيانات الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتغيرات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت.

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

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

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

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

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة عمان للتمويل العقاري ش.م.ع.م (مقابلة) (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية للمجموعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قلنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية للمجموعة سواء كانت نتيجة من الغش أو الخطأ ووضع وتفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج من الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزيير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإصلاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بحسب الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإصلاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإصلاحات. تستند نتائج تدقيقتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية للمجموعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإصلاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بالطرف وحقق العرض الشامل.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتلقيها للمجموعة وتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول حدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقتلة) (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى
في رأينا أيضاً أن الشركة تحتفظ بدفاتر محاسبية منقطة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة
الشركة فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة منقطة مع ما ورد في هذه التقارير وأنها لا تتوافق مع كافة المتطلبات
والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يطلبها
قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحه التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وحقد التأسيس والنظم
الأساسي للشركة، وأنه قد أجري للجرد وفقاً لأصول المرحية. حسبما وصل إليه علمنا واحتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات
رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحه التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة،
خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، حسبما وصل إليه علمنا واحتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 32 لسنة
1968 والتعديلات اللاحقة له في شأن النقد وبذلك الكويت المركزي وتكظيم المهنة المصرفية والتعاملات المتعلقة به خلال السنة
المنتهية في 31 ديسمبر 2017 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر

بدر عادل العبدالجادر
مراقب حسابات رقم 207 لسنة 1
إرنست ويونغ
الميمان والعصيمي وشركاهم

شركة حنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات	
741,047	425,844		إيرادات تمويل عقاري
568,301	897,885		إيرادات تأجير
(40,000)	-		خسارة من بيع عقارات استثمارية
873,160	(385,868)	8	(خسارة) ربح تكبيم عقارات استثمارية
5,504	19,730		إيرادات أخرى
<u>2,148,012</u>	<u>957,591</u>		إجمالي إيرادات التمويل والاستثمار
398,530	7,250,000		بيع عقارات للمتاجرة
(424,738)	(6,519,512)		تكلفة بيع عقارات للمتاجرة
<u>(26,208)</u>	<u>730,488</u>		ربح (خسارة) بيع عقارات للمتاجرة
(395,106)	(243,409)		تكاليف تمويل
(449,657)	(380,692)		تكاليف موظفين
(251,932)	(614,921)		مصروفات صومية وإدارية
(2,739)	(1,790)		استهلاك
45,359	58,360		حسب مخصص خسائر لانخفاض قيمة مدني تمويل عقاري
(550,255)	(938,697)	7	خسائر الانخفاض في القيمة ومخصصات أخرى
			(خسارة) ربح السنة قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
517,474	(433,070)		والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(4,657)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(5,672)	-		للزكاة
<u>507,145</u>	<u>(433,070)</u>		(خسارة) ربح السنة
-	-		إيرادات شاملة أخرى
<u>507,145</u>	<u>(433,070)</u>		إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عمان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع
في 31 ديسمبر 2017

2016 دinars كويتي	2017 دinars كويتي	الإيضاحات	الموجودات
1,829	39		موجودات غير متداولة
343,000	250,000		أثاث ومعدات
712,067	452,376	7	استثمارات متاحة للبيع
19,285,040	25,539,172	8	مدينو تمويل حقاري عقارات استثمارية
<u>20,341,936</u>	<u>26,241,587</u>		
6,145,913	628,015	7	موجودات متداولة مدينو تمويل حقاري
<u>19,196,023</u>	<u>14,913,785</u>	9	حقوق المساهمين
48,488	49,205	15	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
415,599	661,231	10	مدينون ومدفوعات مقدماً
629,424	1,540,763		نقد وأرصدة لدى البنوك
<u>26,376,338</u>	<u>15,452,999</u>		
<u>46,718,274</u>	<u>41,694,586</u>		مجموع الموجودات
30,000,000	30,000,000	11	حقوق الملكية والمطلوبات
2,601,286	2,601,286	12	حقوق الملكية رأس المال
1,338,932	905,862		احتياطي إجباري أرباح مرحلة
<u>33,940,218</u>	<u>33,507,148</u>		إجمالي حقوق الملكية
336,544	185,181		مطلوبات غير متداولة
3,028,171	-	13	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين دائرو توريق
<u>3,364,715</u>	<u>185,181</u>		
<u>3,356,659</u>	<u>1,582,350</u>	13	مطلوبات متداولة دائرو توريق
15,000	10,000		دفعات مقدماً من عملاء
6,041,682	6,409,907	14	دائرون ومصفوفات مستحقة
<u>9,413,341</u>	<u>8,002,257</u>		
<u>12,778,056</u>	<u>8,187,438</u>		إجمالي المطلوبات
<u>46,718,274</u>	<u>41,694,586</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

توافق عبد الله الرشيد المدير
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

بيان التدفقات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

المجموع دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
33,940,218	1,338,932	2,601,286	30,000,000	في 1 يناير 2017
(433,070)	(433,070)	-	-	خسارة السنة
-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
(433,070)	(433,070)	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
33,507,148	905,862	2,601,286	30,000,000	في 31 ديسمبر 2017
35,533,073	2,983,534	2,549,539	30,000,000	في 1 يناير 2016
507,145	507,145	-	-	ربح السنة
-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
507,145	507,145	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
(2,100,000)	(2,100,000)	-	-	توزيعات أرباح نقدية
-	(51,747)	51,747	-	المحول إلى الاحتياطي الإجباري
33,940,218	1,338,932	2,601,286	30,000,000	في 31 ديسمبر 2016

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة حضان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية للمجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	الإيضاحات
		النشطة التشغيلية
517,474	(433,070)	(خسارة) ربح السنة قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والرياسة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
395,106	243,409	تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح السنة مع صافي التدفقات النقدية:
58,156	45,467	تكاليف تمويل
2,739	1,790	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(45,359)	(58,360)	استهلاك
550,235	938,697	عكس خسائر انخفاض قيمة مدوني تمويل عقاري
(873,160)	385,868	خسائر الانخفاض في القيمة ومخصصات أخرى
		خسارة (ربح) تقييم عقارات استثمارية
605,211	1,123,801	
7,785,939	5,835,949	التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(6,636,670)	6,513,832	مدوني تمويل عقاري
(51,364)	(245,632)	عقارات للمتاجرة
-	(5,000)	مديون ومدفوعات مقدما
(699,183)	(12,776)	دفعات مقدما مستلمة من عملاء
(119,713)	(717)	دائون ومصرفيات مستحقة
884,220	13,209,457	صافي الحركة في مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
(8,469)	(196,830)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(395,106)	(243,409)	تكاليف تمويل مدفوعة
480,645	12,769,218	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
10,000	5,000	النشطة الاستثمارية
650,000	-	متحصلات من استرداد استثمارات متاحة للبيع
(800,000)	(6,640,000)	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
		إضافات إلى عقارات استثمارية
(140,000)	(6,635,000)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
(1,430,005)	(4,802,480)	النشطة التمويلية
(1,679,601)	(420,399)	صافي الحركة في دائلي توريق
(3,109,606)	(5,222,879)	توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(2,768,961)	911,339	صافي الزيادة/ (النقص) في النقد والأرصدة لدى البنوك
3,398,385	629,424	النقد والأرصدة لدى البنوك في بداية السنة
629,424	1,540,763	النقد والأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة حنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقناة) وشركاتها التابعة

لبيانات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

1- معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيفنت للمالية المجمعة لشركة حنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقناة) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 11 مارس 2018. إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

إن الشركة هي شركة مساهمة كويتية مقفلة تم تأسيسها في 10 فبراير 2008 وفقاً لأحكام القانون رقم (12) لسنة 1998 الذي يرخّص تأسيس شركات الإجارة وقانون الشركات رقم 1 لسنة 2017. تخضع الشركة لرقابة بنك الكويت المركزي باعتبارها شركة تمويل عقاري.

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في:

1. الاستثمار في العقارات العقارية والاصطناعية والزراعية وذلك من خلال المساهمة في تأسيس الشركات المتخصصة أو شراء أسهم هذه الشركات.
2. القيام بجميع الأعمال والتصرفات الخاصة بتداول الأوراق المالية من شراء وبيع أسهم وسندات الشركات والهيئات الحكومية وغير حكومية محلية منها والدولية.
3. تقديم واحاد الدراسات والاستشارات الفنية والاقتصادية والتقييمية ودراسة المشاريع المتعلقة بالاستثمار واحاد الدراسات اللازمة للمؤسسات والشركات.
4. الوساطة في عمليات التمويل.
5. القيام بالأعمال الخاصة بوظائف محيري الإصدار للصكوك والأوراق المالية التي تصدرها الشركات والهيئات ووظائف أمناء الاستثمار.
6. منح التمويل للغير في مختلف القطاعات مع مراعاة أصول السلامة المالية في منح التمويل مع المحافظة على استمرارية السلامة للمركز المالي للشركة طبقاً للشروط والقواعد التي يضعها بنك الكويت المركزي.
7. عمليات الاستثمار والتمويل العقاري الهادف إلى تطوير وتعمية الأراضي وبناء للوحدات والمجمعات بفرض بيعها أو تأجيرها مع مراعاة الالتزام بما جاء بالمادة (70) من قانون الشركات التجارية بشأن حظر الاتجار في أسهم السكن الخاص أو أن تدخل الشركة شريكا في شركات يكون من بين أغراضها الاتجار في أسهم السكن الخاص.
8. التعامل والمتاجرة في سوق القطاع الأجنبي وسوق المعادن الثمينة داخل الكويت وخارجها لحساب الشركة فقط مع عدم الإخلال بالحظر المقرر في القرار الوزاري الصادر بشأن تنظيم رقابة بنك الكويت المركزي على شركات الاستثمار.
9. إدارة أموال المؤسسات العامة والخاصة واستثمار هذه الأموال في مختلف القطاعات الاقتصادية بما فيها إدارة المحافظ المالية والعقارية.
10. القيام بكافة الخدمات التي تساعد على تطوير وتدعيم قدرة السوق المالية والنقدية في الكويت وتلبية حاجاته وذلك في حدود القانون وما يصدر عن البنك المركزي من قرارات وتعليمات.
11. تملك حقوق الملكية الصناعية وبراءات الاختراع والعلامات التجارية الصناعية والرسومات التجارية وحقوق الملكية الأدبية والفكرية المتعلقة بالترميم والمؤلفات واستغلالها وتأجيرها للجهات الأخرى.
12. إنشاء صناديق الاستثمار بكافة أنواعها وفقاً للقانون لحسابها ولحساب الغير وطرح وحداتها للاكتتاب والتقييم

بوظيفة أمين الاستثمار أو مدير الاستثمار الصناديق الاستثمارية التجارية في الداخل والخارج وفقاً للقواعد والشروط التي يحددها بنك الكويت المركزي في هذا الشأن.

13. إدارة المحافظ الدولية واستثمار وتعمية الأموال في مختلف أوجه الاستثمار وفقاً للقواعد والشروط التي يقرها البنك المركزي في هذا الشأن وفي العمليات للتجارية لحسابها ولحساب الغير طبقاً للقوانين والقرارات السارية في الدولة، بما يتطلبه ذلك من تملك الأصول المنقولة وغير المنقولة وتأجيرها ولا يتضمن ذلك تمويل شراء السلع الاستهلاكية ولا يجوز لها قبول الودائع وفقاً للقواعد والشروط التي يحددها بنك الكويت المركزي.

ويتم مزاوله كافة أنشطة المجموعة وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية السمحاء وفقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية بالشركة الأم.

يقع مكتب الشركة الرئيسي المسجل في برج الداو، شرق، مدينة الكويت، وهي لديها 21 موظف.

إن الشركة هي شركة تابعة لشركة أحيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وهي إحدى الشركات التابعة لشركة أحيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى").

2- أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لتعليمات دولة الكويت لمؤسسات الخدمات المالية التي تخضع لرقابة بنك الكويت المركزي. تتطلب هذه التعليمات تطبيق كافة المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية باستثناء متطلبات معيار المحاسبة الدولي 39 حول المخصص المجمع والتي تحل محلها متطلبات بنك الكويت المركزي حول الحد الأدنى للمخصص العام المطبقة على كافة التسهيلات الائتمانية المطبقة (بالصافي بعد استبعاد بعض فئات الضمانات) التي لم يتم لحساب مخصص محدد لها، كما هو مبين ضمن السياسة المحاسبية حول انخفاض قيمة الموجودات المالية.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي، الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم، كما تم إعدادها وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية.

3- التغييرات في السياسات المحاسبية

إن التغيرات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة ممتثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة، باستثناء تطبيق المعيار المعدل التالي الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية خلال السنة:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 27: طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المستقلة
سوف تسمح التعديلات للشركات باستخدام طريقة حقوق الملكية في المحاسبة عن الاستثمارات في الشركات التابعة وشركات المحاصة والشركات لزميلة في بياناتها المالية المستقلة. سوف ينفي على الشركات التي تطبق بالفعل المعايير الدولية للتقارير المالية وتختار الانتقال لاستخدام طريقة حقوق الملكية في بياناتها المالية المستقلة تطبيق ذلك التغيير بأثر رجعي. إن هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث إن المجموعة لا تقوم بإعداد بيانات مالية مستقلة.

4- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد للبيانات المالية للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات والافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإصاح عن المطلوبات المحتملة في تاريخ التقرير المالية. إلا أن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيم التقديرية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

الأحكام خلاف التقديرات الأخرى
في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة بتخلاء الأحكام التالية التي لها أكبر الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

دمج الأصول
تقوم لمجموعة بحيازة شركات تابعة تمتلك عقارات. تقوم المجموعة عند الحيازة بالحساب ما إذا كانت الحيازة تمثل حيازة أصول. تقيم المجموعة بالمحاسبة عن الحيازة كدمج أصول عندما يتم حيازة مجموعة أنشطة متكاملة بالإضافة إلى العقار. وللمزيد من التحليل، يتم الاحتساب إلى الحد الذي يتم فيه استغلال العقار في حيازة الشركة التابعة. تتحدد أهمية أي حيازة بالرجوع إلى التعليمات في معيار المحاسبة الدولي 40 حول الخدمات الإضافية.

عندما تكون حيازة شركة تابعة لا تمثل دمج أصول، يتم المحاسبة عنها كحيازة مجموعة من الموجودات والمطلوبات. يتم توزيع تكلفة الحيازة على الموجودات والمطلوبات المشتراة استناداً إلى قيمتها العادلة ولا يتم إدراج شهرة أو ضرائب مزجلة.

تصنيف العقارات
تحدد الإدارة ما إذا بتعين تصنيف العقار عند حيازته كعقار استثماري أو كعقار للمتاجرة:
تتكون العقارات الاستثمارية من الأرض والمباني التي لا يتم إشغالها بصورة أساسية للاستخدام من قبل المجموعة أو في عملياتها وتلك التي ليست للبيع في السياق الطبيعي للأعمال ولكن يحتفظ بها بصورة أساسية لتحقيق إيرادات من تأجيرها أو ارتفاع قيمتها أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

تتكون العقارات للمتاجرة من العقارات التي تم حيازتها لغرض البيع في السياق الطبيعي للأعمال، وبصورة أساسية العقارات السكنية التي تطورها المجموعة بنية للبيع قبل أو عند إتمام الإنشاء.

شركة حنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مفصلة) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

4- الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام خلاف التفديرات الأخرى (تتمة)

تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية

تقرر الإدارة عند شراء موجودات مالية ما إذا كان يجب تصنيفها كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو متاحة للبيع.

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل إذا تم حيازتها بصفة أساسية لغرض تحقيق ربح على المدى القصير.

إن تصنيف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل يعتمد على كيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الاستثمارات. إذا لم يتم تصنيفها كمتغيرة ولكن تم حيازتها بصفة أساسية كأوراق الكفيلات في القيمة العادلة كجزء من الأرباح أو الخسائر في حسابات الإدارة، فإن هذه الموجودات المالية تصنف كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

الخفض قيمة الاستثمارات

تقوم المجموعة بمعاملة الاستثمارات في الأسهم المتاحة للبيع كاستثمارات لخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عندما يكون هناك دليل موضوعي آخر على وجود انخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" تتطلب أحكاماً جوهرية.

التفديرات

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادةً إلى واحدة مما يلي:

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

إن تحديد التناقضات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في الأسهم غير المسعرة يتطلب تقديراً جوهرياً.

تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها لعقارات المتلجرة

تدرج العقارات للمتاجرة بالكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها المحددة على أساس فردي أيهما أقل. تمثل الكلفة تكلفة شراء العقار والمصروفات الأخرى المتكبدة من أجل إتمام المعاملة.

ويتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ التقارير المالية ويتم تحديدها من قبل المجموعة مع الأخذ في الاعتبار عمليات التقييم المستقلة وفي ضوء معاملات حديثة في السوق، نلاحظاً

أي تكاليف إضافية يتم تكديدها عند بيع العقار.

5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

أساس التجميع

تتكون البيانات المالية المجمعة من البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017. وفيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للمجموعة:

اسم الشركة	بلد التسجيل	حصة الملكية %	الأنشطة الرئيسية
شركة بوابة أملاك الخليج العقارية ذ.م.م.	الكويت	100	المتاجرة في عقارات
شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م.	الكويت	100	المتاجرة في عقارات
شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.	الكويت	100	المتاجرة في عقارات
شركة حنان العقارية ش.م.و.	البحرين	100	المتاجرة في عقارات
شركة حنان السعودية العقارية ذ.م.م.	السعودية	100	المتاجرة في عقارات

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترات التقارير المالية للشركة باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. يتم حمل التعديلات اللازمة لتوحيد أية سياسات محاسبية غير مماثلة لا تظهر.

5- ملخص للسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

يتم تجميع للشركات التابعة من تاريخ تحويل السيطرة إلى المجموعة ويتوقف التجميع من تاريخ انتقال السيطرة من المجموعة. عند فقد السيطرة على الشركة التابعة، فإن البيانات المالية المجمعة تتضمن لتاريخ الجزء من فترة التقارير المالية التي حصلت خلالها المجموعة على السيطرة.

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

• سيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)

- تعرض أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها

عندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تُلخّذ المجموعة في اعتبارها كإحدى المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- للترتيب التعاقدية القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى

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

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

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كعملية حقوق ملكية. إذا اقتنت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- تستبعد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
- تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المترجمة المسجلة في حقوق الملكية.
- تعمل على تحقق القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تعمل على تحقق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تعمل على تحقق أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
- تحدد تصنيف حصة الشركة من البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة، متى كان ذلك مناسباً ومتى كان ذلك ضرورياً، إذا قامت المجموعة بشكل مباشر ببيع الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة.

حيازة العقارات وبيع الأعمال
عند حيازة عقار من خلال حيازة حصص للشركات، تحسب الإدارة قيمة الموجودات والأنشطة المنشأة المشتركة عند تحديد ما إذا كانت الحيازة تمثل حيازة للأعمال. إن أساس الأحكام مبين في إيضاح 4.

عند عدم تحديد هذه الحيازات كحيازات أعمال، لا يتم معاملتها كبيع أعمال. بدلاً من ذلك يتم توزيع تكلفة حيازة المنشأة بين الموجودات المحددة والمطلوبات للمنشأة على أساس قيمتها العادلة ذات الصلة في تاريخ الحيازة. وبالتالي، لا تتلج شهرة. بخلاف ذلك، يتم المحاسبة عن الحيازة للشركات كبيع للأعمال.

5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تكملة)

تحقق الإيرادات

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

- تحقق إيرادات التمويل العقاري على أساس توزيع نسبي زمني لتحقيق عائد دوري ثابت استناداً إلى الرصيد للقلم.
- تحقق أقساط الإدارة عند اكتسابها عند أداء الخدمات.
- تحقق أرباح بيع العقارات للمتاجرة عندما تنتقل المخاطر والمزايا الهامة للملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.

تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحيازة وإنشاء أصل يحتاج إعداده إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المزمع له أو البيع يتم رسميتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسمة تكاليف التمويل عندما يتم استكمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام المزمع له أو البيع. يتم احتساب تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة التي تم فيها تكديدها.

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً للاحتساب المعدل استناداً إلى قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والشركات التابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي الإجباري يجب استئثارها من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة.

للزكاة

قامت الشركة باحتساب مخصص للزكاة بنسبة 1% وفقاً لمتطلبات القانون رقم 46 لسنة 2006. ويتم تحميل مصروفات الزكاة المحسوبة وفقاً لهذه المتطلبات إلى بيان الدخل الشامل المجمع.

أثاث ومعدات

يسجل الأثاث والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يحسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للموجودات والمحدد بفترة تتراوح من 3 إلى 5 سنوات.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للأثاث والمعدات لغرض تحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا وجدت مثل تلك المؤشرات وعندما تكون القيمة الدفترية مسجلة بأكثر من مبلغها الممكن استردادها المقدر، تخفض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها التي تمثل قيمتها العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها لقاء الاستخدام أيهما أكبر.

تحقق وعدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية

يتم تحقق الأصل العائلي أو الالتزام العائلي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية الأداة المالية لا يتم تحقق أصل مالي (كأياً أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في التفتتات النقدية من تلك الموجودات المالية أو عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية في تلك الموجودات أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية وعندما لا يكون لها أية سيطرة على الأصل أو جزء منه. ولا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الإحفاء من الالتزام المحدد في العقد أو إغلاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

محاسبة تاريخ المتاجرة وتاريخ التصوية

إن جميع مشتريات ومبيعات الموجودات المالية بالطريقة الاعتيادية يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة أي في التاريخ الذي تتكلم فيه الشركة بشراء أو بيع الأصل. إن مشتريات أو مبيعات الطريقة الاعتيادية هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً بالنظم أو بالحرف في الأسواق.

استثمارات متاحة للبيع

تسجل جميع الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة التي تمثل القيمة العادلة للمقابل المدفوع بما في ذلك مصروفات الحيازة المرتبطة بالاستثمار. بعد التحقق المبدئي، يعد قياس الاستثمارات وفقاً للقيمة العادلة ما لم يتخذ قياسها بشكل موثوق منه. وفي هذه الحالة تدرج تلك الاستثمارات بالتكلفة ناقصاً أي خسارة انخفاض القيمة. تؤخذ أرباح وخسائر التقييم الناتجة من إعادة القياس إلى القيمة العادلة إلى الإيرادات للشاملة الأخرى.

شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مدى تمويل عقاري يتعلق مدى التمويل العقاري بمبيعات تمت إلى صلاء على أساس الإجارة في الكويت بأرصدة مديلة تستحق بحد أقصى خلال 120 شهراً من تاريخ البيع. يمثل الرصيد للمبلغ المستحق المتعاقد عليه ناقصاً الإيرادات الموجلة ومخصص انخفاض القيمة. يدرج مدى التمويل العقاري بالتكلفة المطلقة.

إن الإجارة هي هيكل تمويلي بموجبه يتم شراء أصل وتلجيره على الفور بالتكلفة زائداً ربح متفق عليه.

عقارات استثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من العقارات المكتملة المحافظ بها لتحقيق إيرادات أو زيادة القيمة الرأسمالية أو كلاهما معاً. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة التي تمثل القيمة العادلة للمقابل المدفوع وتتضمن تكاليف الحيازة المتعلقة بالخطار الاستثمارية. لاحقاً تحقق المبني، يتم إعادة قياس العنصرات ذاتها للقيمة العادلة على أساس الترخيص مع إدراج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التغير في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل للمجمع في الفترة التي تنشأ فيها.

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو حلها يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. يتم إدراج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن سحب العقار الاستثماري من الاستخدام أو بيعه في بيان الدخل الشامل للمجمع في الفترة التي يتم فيها السحب من الاستخدام أو البيع.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. في حالة تحويل العقار من عقار للاستثمار إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة لللاحقة تكون قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها أثت ومعدت حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

عقارات للمتاجرة

يتم الاحتفاظ بالعقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل ويتم تكديدها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها والمعددة على أساس فردي لهما لئلا. تتضمن التكلفة تكاليف شراء العقارات والمصروفات الأخرى المتكبدة لإتمام المعاملة. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أية تكاليف إضافية يتم تكديدها عند بيع العقار.

ودائع استثمارية

تمثل الودائع الاستثمارية المبالغ المودعة في حسابات استثمارية لدى بنوك إسلامية محلية. تستحق هذه الودائع خلال سنة واحدة من تاريخ الاستثمار.

النقد والأرصدة لدى البنوك

يتكون النقد والأرصدة لدى البنوك من النقد في الصندوق ولدى البنوك. لأغراض بيان التدفقات النقدية، يتكون النقد والأرصدة لدى البنوك من النقد والأرصدة لدى البنوك.

المقاصة

تتم المقاصة فقط بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء التقاضي على المبالغ المسجلة وتتنوع المجموعة السداد على أساس الصافي بحيث يتم تحقق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

الخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

يتم بتاريخ كل تقارير مالية إجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً محدداً قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، يتم تسجيل أي خسارة الخفاض في القيمة في بيان الدخل الشامل للمجمع، ويحدد الخفاض للقيمة كما يلي:

- بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن الخفاض للقيمة يمثل الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة ناقصاً أي خسارة الخفاض قيمة مسجلة سابقاً في بيان الدخل الشامل للمجمع.
- بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن الخفاض للقيمة يمثل الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة بمعدل صائد لسوق الحالي لأصل مالي مشابه.
- بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطلقة، فإن الخفاض للقيمة يمثل الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة بمعدل الفائدة الفعلية الأصلي.

إضافة إلى ذلك وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، يتم احتساب مخصص عام بحد أقصى 1% على كافة التسييلات الائتمانية بالصافي بعد بعض فئات الضمان التي تطبق عليها تعليمات بنك الكويت المركزي ولا تخضع لاحتساب مخصص محدد.

5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها (تتمة)
إن عكس خسائر انخفاض القيمة المحققة في السنوات السابقة يتم تسجيله عندما يكون هناك مؤشر على أن الخسائر المسجلة للموجودات المالية لم تعد موجودة أو قد انخفضت. إن عكس خسائر انخفاض القيمة يسجل في بيان الدخل الشامل المجمع باستثناء ذلك المرتبط باستثمارات في أسهم متاحة للبيع والذي يدرج في احتياطي القيمة العادلة.

دائنون ومطلوبات
يتم قيد المطلوبات من مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

دائنون وتورق
يمثل داللو التورق المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل. يدرج داللو التورق بإجمالي مبلغ الالتزام، بالصافي بعد الربح للمؤجل المستحق، يتم تحميل الأرباح المستحقة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح الخاص والرصيد القائم.

استثمار في موجودات تخضع لسيطرة مشتركة
يتم المحاسبة عن الاستثمار في موجودات تخضع لسيطرة مشتركة وفقاً لطريقة التجميع النسبي التي بموجبها تسجل المجموعة حصتها في الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالأصل.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
تحتسب الشركة مخصصاً لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لتقانون العمل الكويتي. إن استحقاق هذه المكافأة يستند إلى طول فترة خدمة الموظفين. إن للتكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

بالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم المجموعة بدفع الاشتراكات إلى برنامج حكومي وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات والتي تحصل كمصروفات عند استحقاقها.

العملة الأجنبية
يجري قيد المعاملات بالعملة الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة، كما يعد تحويل الموجودات والمطلوبات للتقيد بالعملة الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ التقرير المالية، وتؤخذ كلفة الفروق الناتجة من تحويل العملات الأجنبية إلى بيان الدخل الشامل للمجمع.

القيمة العادلة
تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملائمة للأصل أو الالتزام.

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

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بالتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لمصلحتهم الخاصة.

يراعي قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة المشاركين في السوق على إنتاج منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات للأحوطة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة العادلة (تتمة)

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

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات مماثلة أو مطلوبات مماثلة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يعرض بها أقل مستوى من المدخلات التي يكون لها تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يعرض بها أقل مستوى من المدخلات التي يكون لها تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة.

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

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

6- معايير جديدة ومعدلة صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعكس المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها، متى كان ذلك مناسباً.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية

في يوليو 2014، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية النسخة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية" الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 "الأدوات المالية: التحقق والقياس" وكافة النسخ السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يطرح المعيار الدولي للتقارير المالية 9 كافة الجوانب الثلاثة لمشروع المحاسبة عن الأدوات المالية: التصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة التغطية. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التغطية، ينبغي التطبيق بأثر رجعي ولكن لا يشترط تقديم معلومات المقارنة. بالنسبة لمحاسبة التغطية، يتم تطبيق المتطلبات على أساس مستقبلي بشكل حرم مع بعض الاستثناءات المحدودة.

تعكس المجموعة تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب. وخلال سنة 2017، قامت المجموعة بإجراء تقييم تفصيلي لتأثير كافة الجوانب الثلاثة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يستند هذا التقييم إلى المعلومات المتوفرة حالياً وقد يخضع للتغييرات الناتجة عن التحليلات للتصنيفية الأخرى أو المعلومات الأخرى المويّدة والمحقولة التي يمكن توفرها لدى المجموعة في السنة المالية 2018 عند تطبيق المجموعة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. إضافة إلى ذلك، سوف تقوم المجموعة بتطبيق التغييرات في تصنيف بعض الأدوات المالية.

(أ) التصنيف والقياس

سوف يتم قياس الأسهم المحتفظ بها حالياً كمتلحة للبيع والأرباح والخسائر المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، والتي لن يكون لها تأثير على البيانات المالية المجمعة. وسوف يتم إعادة تصنيف التغييرات المتراكمة في القيمة العادلة للمتلة بتلك الأوراق المالية والتي يتم عرضها حالياً كإيرادات شاملة أخرى وسوف تستمر بنفس المقياس وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

6- معايير جديدة ومجلة صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن لم تسر بعد. (تكملة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية (تكملة)

(ب) انخفاض القيمة

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة تسجيل خسائر الائتمان المتوقع من كافة الاستثمارات والقروض والمدينين على أساس إما 12 شهراً أو العمر الإجمالي. سوف تطبق المجموعة أسلوب مبسط وتسجل الخسائر المتوقعة للعمر الإجمالي على كافة الأهم المدينة الأخرى والتي قدرت الإدارة أنه أن يكون لذلك تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

ج. محاسبة التغطية

لا تتوقع الإدارة أن ينتج أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة من تطبيق محاسبة التغطية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 حيث إن المجموعة لا تتدخل حالياً في أي من هذه الأدوات.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناجمة من العقود مع العملاء

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بتاريخ 28 مايو 2014 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 - عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي 18 - الإيرادات بالإضافة إلى تفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13 وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 15 وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 18 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 31 من تاريخ السريان. يستبعد هذا المعيار الجديد حالات عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يطرح إطار حل أكثر قوة لمعالجة الأمور المتعلقة بالإيرادات وتحسين جودة المقارنة لممارسات تحقق الإيرادات بين الشركات وقطاعات الأعمال ونطاقات الاختصاص وأسواق المال. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة ولا تتوقع وجود أي تأثير جوهري من تطبيق هذا المعيار.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2016 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود للتأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4-تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15-عقود للتأجير التشغيلي-الحوافز وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27-تقديم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ التحقق والتقدير والعرض والإصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة العقود ضمن نموذج موازنة فردي مماثل للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إحصافين للتحقق فيما يتعلق بالمستأجرين - عقود التأجير للموجودات "منخفضة القيمة" (مثل أجهزة الكمبيوتر الشخصية) وعقود للتأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير لمدة 12 شهراً أو أقل) وفي تاريخ بداية عقد التأجير، وقوم المستأجر بتسجيل التزام مدفوعات عقد التأجير (أي التزام عقد التأجير) وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل الأساسي خلال مدة عقد التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الاستخدام). ينبغي على المستأجرين القيام بشكل منفصل بتسجيل مصروف الفائدة على التزام عقد التأجير ومصروف الاستهلاك للأصل المرتبط بحق الاستخدام.

كما ينبغي على المستأجرين إعادة قياس التزام عقد التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل التغيير في مدة عقد التأجير والدفع في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتجة عن التغيير في معدلات أسعار فائدة السوق المستخدمة في تحديد تلك المدفوعات). ويقوم المستأجر بصورة علنية بتسجيل مبلغ إعادة قياس التزام عقد التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام.

لم يطرأ تغير جوهري على طريقة المحاسبة للمؤجرين طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 عن طريقة المحاسبة المطبقة حالياً طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. سيواصل المؤجرون تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام مبدأ التصنيف نفسه الوارد في معيار المحاسبة الدولي 17 والتمييز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي وعقود التأجير التمويلي.

كما يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المستأجرين والمؤجرين تقديم إصاحات أكثر تفصيلاً وشمولية من تلك التي يتم تقديمها طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. يسمح بالتطبيق المبكر ولكن ليس قبل قيام الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15. ويستطيع المستأجر الاختيار ما بين تطبيق المعيار إما باستخدام طريقة للتطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل بأثر رجعي. تسمح الأحكام الانتقالية بالمعيار ببعض الإخفاءات.

في سنة 2018، نعزم المجموعة تقييم التأثير المحتمل للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 على بياناتها المالية المجمعة.

شركة طمان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

7- خسائر الانخفاض في القيمة ومخصصات أخرى

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(350,255)	(49,297)	خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
-	(88,000)	خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
-	(801,400)	مخصص مطلق بدعوى تضليلية *
<u>(350,255)</u>	<u>(938,697)</u>	

* قامت الشركة خلال السنة بتسجيل مخصص مقابل بعض الدعاوى القضائية بناء على استشارة المستشار القانوني للشركة.

8- مدينو تمويل عقاري

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,416,010	1,218,559	مجموع المبلغ
(488,758)	(127,256)	بالقضاء: الإيرادات المتوقعة
<u>6,927,252</u>	<u>1,091,303</u>	
(69,272)	(10,912)	للقضاء: مخصص الانخفاض في القيمة
-	-	مخصص عام
-	-	مخصص محدد
<u>6,857,980</u>	<u>1,080,391</u>	
712,067	452,376	غير متداولة
<u>6,145,913</u>	<u>628,015</u>	متداولة
<u>6,857,980</u>	<u>1,080,391</u>	

كما في تاريخ البيانات المالية، لم يوجد أي مدينو تمويل متأخرة أو منخفضة القيمة بالكامل تم شطبها (2016: لا شيء). يخضع مدينو التمويل العقاري لمعدلات ربح تتراوح ما بين 11% - 12% (31 ديسمبر 2016: 11% - 12%) سنوياً.

9- عقارات استثمارية

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
18,235,253	19,285,040	في 1 يناير
826,627	6,640,000	إضافات
(650,000)	-	مستحقات
873,160	(385,868)	التغير في القيمة العادلة
<u>19,285,040</u>	<u>25,539,172</u>	في 31 ديسمبر

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات استناداً إلى تقييمين تم الحصول عليهما من مقيمين مستقلين متخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية أيهما أقل. أحد هذين المقيمين بنكه مطي والذي قام بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام "طريقة رسملة الإيرادات"، والتقييم الأخر هو مقيم مطي معتمد ذي سمعة جيدة والذي قام بتقييم للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة المقارنة السوقية للأراضي وطريقة التكلفة لأعمال الإنشاء التي تم تنفيذها حتى تاريخه.

شركة عمان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

9- عقارات استثمارية (تمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تم تصنيف قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كمستوى 3 استناداً إلى مدخلات أسلوب التقييم المستخدم. فيما يلي الاكتراضات الجوهرية المستخدمة في التقييم:

الكويت	2017
1,475	سعر السوق المقدر للأرض (المتر المربع) (دينار كويتي)
202	تكاليف الإنشاء (المتر المربع) (دينار كويتي)
6	متوسط الإيجار الشهري (المتر المربع) (دينار كويتي)
7.23%	معدل العائد
100%	معدل الإشغال
الكويت	2016
1,625	سعر السوق المقدر للأرض (المتر المربع) (دينار كويتي)
207	تكاليف الإنشاء (المتر المربع) (دينار كويتي)
6	متوسط الإيجار الشهري (المتر المربع) (دينار كويتي)
6.99%	معدل العائد
100%	معدل الإشغال

استناداً إلى متوسط للزيادة/ النقص بنسبة 5% في متوسط سعر السوق (المتر المربع)، تكون الزيادة/ النقص في قيمة العقارات الاستثمارية بمبلغ 36 دينار كويتي (2016: 38 دينار كويتي) للمتر المربع بما يؤثر على بيان الدخل المجمع بإجمالي مبلغ 202,850 دينار كويتي (2016: 221,450 دينار كويتي).

تم تسجيل عقار استثماري للشركة باسم بعض الأطراف ذات علاقة الذين أكدوا ملكية الشركة في هذا العقار الاستثماري. تم امتلاك هذا العقار من خلال اتفاقية شركة محاصة مع اثنين من شركاء الاستثمار الذين يمثلون أطراف ذات علاقة للشركة.

تم رهن بعض العقارات بمبلغ 4,057,000 دينار كويتي (2016: 4,429,000 دينار كويتي) مقابل دلتا توري (إيضاح 14).

10- عقارات للمتاجرة

إن بعض العقارات الموجودة بمنطقة عمان وجمهورية لبنان بقيمة مدرجة بالدفتر بمبلغ 616,406 دينار كويتي (2016: 637,015 دينار كويتي) مسجلة باسم أمناء أكدوا كتابةً على أن الشركة هي المالك المستفيد من هذه العقارات من خلال كتاب تنازل. إن العقارات الموجودة بمنطقة عمان وجمهورية لبنان لم يتم تسجيلها باسم الشركة حيث لا يوجد لها خروج أو شركات تابعة بهذه الدول.

تمثل بعض العقارات بقيمة مدرجة بالدفتر بمبلغ 1,547,482 دينار كويتي (2016: 1,567,027 دينار كويتي) استثمار الشركة في عقارات تخضع للسيطرة المشتركة بموجب ترتيب شركة محاصة مع شركاء استثمار استراتيجيين.

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع عقارات للمتاجرة ذات قيمة مدرجة بالدفتر بمبلغ 6,519,512 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 424,759 دينار كويتي) لقاء مقابل بيع بمبلغ 7,250,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 398,550 دينار كويتي)، ونتج عن ذلك ربح بيع بمبلغ 730,488 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: خسارة بيع بمبلغ 26,208 دينار كويتي) وتم تسجيله في بيان الدخل الشامل المجموع.

تتضمن عقارات للمتاجرة عقارات معاد ملكها بمبلغ 10,908,511 دينار كويتي (2016: 17,428,023 دينار كويتي) مدرجة مقابل عقود تمويل عقاري بمبلغ 6,525,531 دينار كويتي (2016: 13,567,702 دينار كويتي)، وتم إدراج الفرق والذي يمثل دفعات مقدمة المتوقع ردها إلى العميل والمرتبطة بعقود التمويل العقاري، ناقصاً المصروفات المتكبدة، ضمن الدلتاين والمصروفات المستحقة بمبلغ 4,376,865 دينار كويتي (2016: 4,382,980 دينار كويتي).

شركة حنان للتأمين العقاري ش.م.ك. (مقابلة) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

11- مديون ومدفوعات مقدما

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
17,395	9,538	مدفوعات مقدما
35,639	35,639	تأمينات مستردة
16,396	235,716	إيرادات ايجارات مستحقة
346,169	380,338	مديون آخرون
<u>415,599</u>	<u>661,231</u>	

12- رأس المال وتوزيعات الأرباح

كما في 31 ديسمبر، يتكون رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً من 300,000,000 سهم (2016: 300,000,000) سهم بقيمة 100 فلس (2016: 100 فلس) لكل سهم.

13- الاحتياطي الإيجابي

وفقاً لقانون الشركات التجارية وحقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، ينبغي تحويل نسبة 10% بعد أدنى من الربح قبل الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإيجابي. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة أن تقرر وقف هذا التحويل عندما يتجاوز الاحتياطي الإيجابي إلى 50% من رأس المال المدفوع. يجوز استخدام هذا الاحتياطي فقط لمبادلة الخسائر أو إصدار توزيعات أرباح بعد أقصى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تكفي فيها الأرباح لدفع هذه التوزيعات نظراً لغيب الاحتياطيات القابلة للتوزيع. إن المبالغ المخصصة من الاحتياطي يجب ردها عند تحقيق أرباح كافية في السنوات التالية ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر. وفقاً لقانون الشركات وحقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، لم يتم إجراء أي تحويل خلال السنة الحالية نظراً للخسائر التي تكبدتها المجموعة.

14- دائنو لتورق

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,832,829	1,643,411	مجموع المبلغ
(447,999)	(61,061)	لتقصاء: أرباح دائنة موجلة
<u>6,384,830</u>	<u>1,582,350</u>	
3,028,171	-	غير متداولة
<u>3,356,659</u>	<u>1,582,350</u>	
<u>6,384,830</u>	<u>1,582,350</u>	

يحمل دائنو للتورق متوسط معدل ربح بنسبة 55.5% (31 ديسمبر 2016: 5.25%) سنوياً وهي مضمونة مقابل موجودات محفظة تمويل عقاري بمبلغ لا شيء (31 ديسمبر 2016: 8,088,000 دينار كويتي) وبعض العقارات للمتاجرة والاستثمارية بمبلغ 4,057,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 4,429,000 دينار كويتي).

15- الدائون ومصروفات مستحقة

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
87,615	43,941	ذمم موظفين دائنة
4,382,980	4,376,865	مستحق إلى عملاء تمويل عقاري من إعادة تملك عقارات
647,342	747,331	مبالغ مستحقة إلى عملاء تمويل عقاري من بيع عقارات
923,745	1,241,770	مصروفات مستحقة ودائون آخرون
<u>6,041,682</u>	<u>6,409,907</u>	

شركة عمان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مفصلة) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

16- معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف (الشركة الأم الكبرى والشركة الأم وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين في الشركة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى وشركات يمتلكون فيها حصصاً رئيسية أو يستطيعون ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي دخلت فيها المجموعة ضمن السياق الطبيعي لأعمالها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة.

إن الأرصدة مع أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان المركز المالي المجموع هي كما يلي:

2016	2017	أطراف أخرى ذات علاقة	الشركة الأم
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي

كما في 31 ديسمبر

48,488	49,205	-	49,205	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
420,399	-	-	-	دائون ومصروفات مستحقة
63,624	2,498	2,498	-	قرض بموظف

إن المعاملات مع أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان الدخل الشامل للمجموع هي كما يلي:

2016	2017	أطراف أخرى ذات علاقة	الشركة الأم
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر

(57,273)	-	-	-	أتعاب إدارة
120,960	100,370	-	-	مكافأة موظفي الإدارة العليا
13,400	13,000	-	-	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل للموظفين
134,360	113,370	-	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

إن المبلغ المستحقة من أطراف ذات علاقة لا يحمل ربح ويستحق القبض عند الطلب.

إن القرض إلى موظف لا يحمل ربحاً.

17- إدارة المخاطر

إن الأنشطة المجموعة تعرضها لمخاطر مالية متعددة: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر أسعار الأسهم) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

تركز إدارة المخاطر بالمجموعة على التأمين النعال للتخفيف من المخاطر قصيرة ومتوسطة الأجل للمجموعة وذلك من خلال تقليل التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة مع تحويل أشكال التعرض للمخاطر حسب درجة وحجم المخاطر. يتم إدارة الاستثمارات المالية طويلة الأجل بغرض تحقيق أعلى عائدات.

لا تدخل المجموعة أو تتعامل في أدوات مالية، بما في ذلك الأدوات المالية المشتقة، لأغراض المضاربة.

إن المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة مبينة فيما يلي:

مخاطر أسعار الأسهم
تشتمل مخاطر أسعار الفائدة من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. إن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم ليس جوهرياً.

مخاطر العملات الأجنبية
إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير قيمة أداة مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. لا تتعرض المجموعة لمخاطر عملات أجنبية كبيرة حيث إن أدواتها المالية مدرجة بالدينار الكويتي بصورة رئيسية.

شركة حنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

17- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تمكن أحد أطراف أداة مالية من الوفاء بالتزامه مما يتسبب في تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. يتم بصورة مستمرة مراقبة سياسة الائتمان والتعرض لمخاطر الائتمان. تطبق المجموعة سياسات وإجراءات للحد من حجم مخاطر الائتمان التي يتكبدتها أي طرف مقفل. تتضمن هذه الإجراءات عدم تركيز مخاطر الائتمان.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

إن سياسة المجموعة هي المخول في ترتيبات تمويل إسلامي مع الأطراف ذات علاقة المعروفة وذات الملاءة المالية فقط. إن أقصى درجة اكتناف هي إجمالي المبلغ كما هو مبين في الإيضاح 9. بالإضافة إلى ذلك، يتم مراقبة الأرصدة المدينة الأخرى بصورة مستمرة بحيث يصبح تعرض المجموعة لمخاطر الديون المدومة غير جوهري. لم تتم المجموعة بتسجيل أي مخصصات محددة مقابل مديني التمويل الإسلامي خلال السنة الحالية.

فيما يتعلق بالمخاطر الائتمانية الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة والتي تتكون من النقد والأرصدة لدى البنوك وبعض فئات الموجودات الأخرى، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج من حوز الطرف المقفل. وبما أن تحليل أقصى درجة لتعرض لمخاطر الائتمان للقيمة الدفترية لهذه الأدوات، حدد تسجيل الأدوات المالية بالقيمة العادلة، فإن ذلك يمثل الحد الأقصى الحالي للتعرض لمخاطر الائتمان وأيس الحد الأقصى للتعرض للمخاطر التي يمكن أن تنتج في المستقبل نتيجة للتغيرات في القيمة.

تركز مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بأي حمول أو طرف مقابل كما في 31 ديسمبر 2017 يبلغ 706,382 دينار كويتي (2016: 3,277,434 دينار كويتي) قبل احتساب الضمانات أو التعزيزات الائتمانية الأخرى. إن أرصدة التمويل العقاري المدينة مطروحة إلى الصلاء الموجودين بدولة الكويت بصورة رئيسية.

الضمانات والتعزيزات الائتمانية الأخرى

إن أرصدة التمويل العقاري المدينة مكفولة بضمانات مقابل الموجودات المرتبطة بها. من الممكن طلب ضمان إضافي. تستطيع المجموعة بيع الضمان في حالة عجز المدين، وذلك وفقاً للاتفاقيات المبرمة مع المدينين. تتلزم المجموعة برد الضمان عند سداد الأرصدة المدينة.

الجدارة الائتمانية حسب فئة الموجودات المالية

لا تستخدم المجموعة نظام التصنيف الائتماني الداخلي ولا التصنيف الائتماني الخارجي لإدارة الجدارة الائتمانية لمديني التمويل العقاري.

تدير المجموعة الجدارة الائتمانية عن طريق التأكيد من توافر الضمانات الكافية لجميع التسهيلات الائتمانية الممنوحة والتي تقوم الإدارة بمراجعتها بصورة منتظمة.

تسعى المجموعة لتجنب التركزات غير الضرورية للمخاطر مع العملاء من الأفراد أو مجموعات العملاء من خلال تنويع أنشطة التمويل، بالخص للجدول أدناه الجدارة الائتمانية لمديني التمويل العقاري:

	غير متلغرة أو متلغرة منخفضة النسبة	متلغرة ومنخفضة النسبة	متلغرة ولكن غير منخفضة النسبة	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
في 31 ديسمبر 2017	1,154,431	64,128	-	1,218,559
في 31 ديسمبر 2016	7,316,760	99,250	-	7,416,010
مديني تمويل عقاري				

شركة حنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

17- إدارة المخاطر (تكملة)

مخاطر الائتمان (تكملة)

الجدارة الائتمانية حسب فئة الموجودات المالية (تكملة)
إن تحليل تقدم التسهيلات التمويلية متأخرة الدفع ولكن ليست منخفضة القيمة هو كما يلي:

المجموع دينار كويتي	61 إلى 90 يوماً دينار كويتي	31 إلى 60 يوماً دينار كويتي	أقل من 30 يوماً دينار كويتي	في 31 ديسمبر 2017 مدينو تمويل حقاري
64,128	20,256	21,936	21,936	

99,250	-	36,935	62,315	في 31 ديسمبر 2016 مدينو تمويل حقاري
--------	---	--------	--------	--

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. وللمحد من هذه المخاطر، قامت الإدارة بترتيب موارد متنوعة للتمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة على أساس منتظم.

إن قائمة استحقاق المطلوبات المالية بالتدفقات النقدية خور المخصصة للمجموعة هي كما يلي:

المجموع دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	من 3-12 شهوراً دينار كويتي	من 1-3 أشهر دينار كويتي	حد الطلب دينار كويتي	في 31 ديسمبر 2017 دائنو توريق دائنون ومصروفات مستحقة
1,582,350	-	1,221,773	360,577	-	
6,409,907	6,110,128	276,972	22,807	-	
7,992,257	6,110,128	1,498,745	383,384	-	

المجموع دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	من 3-12 شهوراً دينار كويتي	من 1-3 أشهر دينار كويتي	حد الطلب دينار كويتي	في 31 ديسمبر 2016 دائنو توريق دائنون ومصروفات مستحقة
6,384,830	3,028,171	2,479,610	877,049	-	
6,041,682	4,810,716	1,230,966	-	-	

12,426,512	7,838,887	3,710,576	877,049	-	
------------	-----------	-----------	---------	---	--

18- إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2017 و 31 ديسمبر 2016. يتكون رأس المال من بنود رأس المال والأرباح المرحلة ويقدر ذلك بمبلغ 30,905,862 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017 (2016: 31,338,932 دينار كويتي).

19- قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لتحويل للترام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس.

الأدوات المالية:

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

بالنسبة للأدوات المالية التي لا يوجد لها سوق نشط، تستخدم المجموعة أساليب تقييم تتناسب الظروف ويتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وزيادة استخدام المدخلات المعروضة ذات الصلة، وتقليل استخدام المدخلات غير المعروضة.

يتم إخراج الاستثمارات المتكافئة للبيع للمجموعة بالقيمة العادلة.

إن الأساليب والافتراضات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للموجودات ميّلة في قسم القيمة العادلة إيضاح 5: ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى، فإن القيمة التقريبية لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها للعادلة حيث إن غالبية هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترات استحقاق قصيرة الأجل أو يتم إعادة تسعيرها فوراً استناداً إلى حركة معدلات الربح في السوق.

الأدوات غير المالية:

يتم تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة ويتم تصنيفها ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة للعادلة (إيضاح 9).

