

**A'AYAN** REAL ESTATE

التقرير السنوي

**2017**





بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَقُلْ اعْلَمُوا

فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولَهُ وَالْمُؤْمِنُونَ

صَلَّى اللَّهُ الْعَظِيمِ

سورة التوبة {آية 105}



صاحب السمو الشيخ  
**صباح الأحمد الجابر الصباح**  
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ  
**نواف الأحمد الجابر الصباح**  
ولي عهد دولة الكويت

# رؤيتنا

شركة للتطوير العقاري المتكامل لها مشاريع وخدمات  
مميزة تحكمها جملة من المبادئ والقيم

# رسالتنا

الريادة في التطوير العقاري

# أعضاء مجلس الإدارة

إنضم السيد/ منصور المبارك إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2005 قبل أن يتولى منصب الرئيس في عام 2012. وتمتد مسيرته المهنية لما يزيد عن الثلاثون عاماً في مجال الاستثمارات والاستشارات المالية والمحافظ الاستثمارية بدأها في عام 1987 مع الشركة الكويتية للاستثمارات الخارجية بوظيفة "ضابط استثمار" وتدرج بالوظائف حتى شغل منصب نائب رئيس دائرة الاستثمارات المحلية حيث كان يشرف خلال فترة عمله على متابعة الأسهم المحلية والمحافظ الاستثمارية، وانتقل بعدها في عام 1995 إلى شركة مشاريع الكويت الاستثمارية بوظيفة "مساعد مدير عام" حيث شارك في إعداد عمليات الخصخصة والإستحواذ لمشاريع المجموعة آنذاك، إلى أن انتقل إلى شركة المستثمر الدولي في عام 1997 كشريك في قسم التمويل المركب حيث أشرف على ترتيب العديد من عمليات التمويل والاستشارات المالية ورسم التوجهات الإستراتيجية للشركة، ثم إنتقل إلى شركة أعيان للإجارة والاستثمار في عام 2001 بوظيفة "نائب المدير العام لقطاع الاستثمار" وعمل على بناء قطاع الاستثمار ورسم وتطبيق الإستراتيجية العامة للشركة وتأسيس الشركات التابعة والصناديق الاستثمارية ومنها شركة أعيان العقارية وصندوق عوائد، وفي عام 2010 تولى منصب "الرئيس التنفيذي" للشركة ونجح في المساهمة في إعادة هيكلة الشركة بعد تعثرها المالي إثر الأزمة المالية العالمية في العام 2008، كما يشارك في عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الاستثمارية والعقارية.

السيد/ منصور المبارك حاصل على شهادة بكالوريوس إدارة أعمال – تمويل – من جامعة وستيرن ميشيغان في الولايات المتحدة الأمريكية في عام 1986.



**منصور حمد المبارك**  
رئيس مجلس الإدارة

إنضم السيد/ أحمد الدعيج إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2007، ويمتلك خبرة مهنية تزيد عن الثلاثون عاماً في مجال الاستشارات المالية والتدقيق، حيث بدأها في العام 1985 في ديوان المحاسبة وتدرج بالوظائف حتى شغل منصب مدير إدارة التدقيق المالي، وفي عام 1999 عمل كمقرر للجنة المالية والإقتصادية في مجلس الأمة الكويتي خلال فترة عضويته من عام 1999 إلى عام 2003، ومن ثم قام بتأسيس مكتب إستشارات في المجال الإقتصادي، السيد/ أحمد الدعيج شارك في عضوية العديد من مجالس الإدارات واللجان والمنظمات العالمية ومنها (عضو مجلس إدارة بنك وربة، مستشار رئيس ديوان المحاسبة، عضو المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية، عضو منظمة البرلمانين العالميين ضد الفساد، عضو المجلس الإستشاري لإعداد تقرير التنمية البشرية لدولة الكويت).

السيد/ أحمد الدعيج حاصل على شهادة بكالوريوس تجارة – محاسبة – من جامعة دولة الكويت في عام 1983.



**أحمد دعيج الدعيج**  
نائب رئيس مجلس الإدارة

إنضم السيد/ عادل الدعيج إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2005، ويمتلك خبرة مهنية تزيد عن الثلاثون عاماً في مجال الاستثمار العقاري والمقاولات والديكورات والتشطيبات الداخلية، حيث بدأها في العام 1987 بشركة البترول الوطنية بوظيفة "مهندس تصاميم للآلات الدقيقة وأنظمة التحكم" وفي عام 1992 انتقل كمدرّب آلات دقيقة في الهيئة العامة للتعليم التطبيقي والتدريب، إلى أن أسس شركة عادل الدعيج للتجارة العامة والمقاولات في عام 1993 والمتخصصة بأعمال مقاولات الديكورات والتشطيبات الداخلية، كما ساهم في بيع جزء من شركة سوق الدعيج وتحولها من شركة عائلية إلى شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

السيد/ عادل الدعيج حاصل على شهادة بكالوريوس هندسة الكترونيات – من جامعة مونموث – نيو جيرسي – في الولايات المتحدة الأمريكية في عام 1987.



**عادل سعد الدعيج**  
عضو مجلس الإدارة



إنضم السيد/ صلاح الخميس إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2005، ويمتلك خبرة مهنية تزيد عن الثلاثون عاماً في المجال العقاري حيث بدأها في العام 1987 عندما تعين في بيت التمويل الكويتي بوظيفة "مساعد ضابط تسويق" وتدرج بالوظائف هناك حتى شغل منصب مدير إدارة العقار المحلي في عام 2004، كما شارك في عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الإستثمارية والعقارية واللجان التنفيذية داخل وخارج دولة الكويت ومنها شركة أعيان للإجارة والاستثمار خلال الفترة من عام 2005 إلى عام 2012 وشركة ARMILA CAPITAL LIMITED في المملكة المتحدة منذ عام 2013 حتى الآن، كما شارك في عضوية اللجنة التنفيذية للمحفظة الوطنية العقارية التابعة لهيئة العامة للاستثمار خلال الفترة من عام 2010 إلى عام 2012.

السيد/ صلاح الخميس حاصل على شهادة بكالوريوس تجارة - إدارة أعمال - من جامعة SHAW في الولايات المتحدة الأمريكية في عام 1984.



**صلاح عبد العزيز الخميس**  
عضو مجلس الإدارة

إنضم السيد/ نواف البدر إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2011، وتمتد مسيرته المهنية لما يزيد عن خمسة وعشرون عاماً في مجالات الائتمان والعقار، حيث بدأها في العمل بإدارات الائتمان لعدد من البنوك المحلية خلال الفترة من عام 1992 إلى عام 1999، وانتقل بعدها إلى شركة بيت الاستثمار الخليجي بوظيفة "مدير إدارة العقار" حتى عام 2002، وشغل بعدها منصب "مساعد الرئيس التنفيذي" لشركة أصول للإجارة والتمويل حتى عام 2007، ثم انتقل إلى شركة عنان للتمويل العقاري بوظيفة "نائب الرئيس التنفيذي" وفي عام 2012 تولى منصب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي. كما يشارك في عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الاستثمارية والعقارية ومنها ( الشركة الكويتية السورية القابضة، شركة صرور للاستثمار، الشركة الكويتية القطرية للإجارة والاستثمار).

السيد/ نواف البدر حاصل على شهادة بكالوريوس تجارة - محاسبة - من جامعة دولة الكويت في عام 1992.



**نواف عبد الله البدر**  
عضو مجلس الإدارة

إنضم السيد/ خالد الطواري إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2012، وتمتد مسيرته المهنية لما يزيد عن العشرين عاماً في مجالات الائتمان وإدارة الأصول، حيث بدأها في العمل في شركة المجموعة العربية للتأمين - أريج - في البحرين خلال الفترة من عام 1995 إلى عام 1996، وانتقل بعدها إلى بنك الكويت الصناعي بوظيفة "مشرف ائتمان" في قسم تمويل الشركات حتى عام 2001 حيث أصبح مساعد مدير محفظة تمويل المشاريع والحرف الصغيرة، ثم انتقل بعدها في عام 2004 إلى شركة أعيان للإجارة والاستثمار وتدرج بالمناصب حيث يشغل حالياً منصب "نائب الرئيس التنفيذي للخزينة وتمويل الشركات" وقام بترتيب العديد من عمليات التمويل وإصدار الصكوك خلال فترة عمله كما شارك في إعادة هيكلة المديونية للشركة والتنسيق مع لجنة الدائنين، كما يشارك في عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الاستثمارية والعقارية.

السيد/ خالد الطواري حاصل على شهادة بكالوريوس إقتصاد - تأمين - من جامعة دولة الكويت في عام 1994.



**خالد زيد الطواري**  
عضو مجلس الإدارة

إنضم السيد/ عبدالله الشطي إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2013، ويمتلك خبرة مهنية تزيد عن ثلاثة عشر عاماً في مجال الاستثمار حيث بدأها في برنامج التدريب الهندسي لدى الصندوق الكويتي للتنمية الإقتصادية العربية وانتقل بعدها إلى إدارة الملكيات الخاصة بشركة المركز المالي الكويتي، وفي عام 2006 انتقل إلى شركة أعيان للإجارة والاستثمار وتدرج بالسلم الوظيفي حتى بات يشغل منصب "مساعد الرئيس التنفيذي للاستثمار" كما يشغل عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الإستثمارية والعقارية داخل وخارج دولة الكويت ومنها رئاسة مجلس إدارة شركة مبرد للنقل (شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية) وشركة عنان للتمويل العقاري.

السيد/ عبدالله الشطي حاصل على شهادة بكالوريوس - هندسة كمبيوتر - من جامعة الكويت، وماجستير في إدارة الأعمال من جامعة هونغ كونغ للعلوم والتكنولوجيا، وشهادة المحلل المالي المعتمد (CFA).



**عبد الله محمد الشطي**  
عضو مجلس الإدارة

تفخر شركة أعيان العقارية بفريق إدارتها  
الطموح والمكون من خبرات وكفاءات مميزة،

كما تسعى الشركة دائماً لتطوير هذا الفريق  
المميز ليصبح أكثر إبداعاً وكفاءة.

# الإدارة التنفيذية

إنضم السيد/ إبراهيم العوضي إلى أسرة أعيان العقارية كرئيس تنفيذي للشركة في يونيو 2013، ولديه خبرة مهنية تزيد عن خمسة عشر عاماً في مجال الاستثمار المباشر والعقاري، حيث بدأها في معهد الكويت للأبحاث العلمية في عام 2002، وفي عام 2003 إنتقل إلى شركة المخازن العمومية - أجيليتي - حتى العام 2005، ثم إنتقل بعدها إلى شركة المدار للتمويل والاستثمار بوظيفة "مدير إدارة الاستثمار المباشر" حيث كان يشرف خلال فترة عمله على استثمارات الشركة المباشرة والاستثمارات العقارية وكذلك الشركات التابعة وترأس خلالها مجلس إدارة شركة Pack N Move القابضة، حتى عام 2012. حيث تولى منصب الرئيس التنفيذي لشركة أبيار قطر وذلك قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية، كما يشغل عضوية العديد من مجالس إدارات الشركات الاستثمارية والعقارية داخل وخارج دولة الكويت ومنها (شركة برج هاجر العقارية، شركة عنان للتمويل العقاري، شركة جرين ويفز للاستثمار العقاري في جمهورية مصر العربية)، وكذلك عضو مجلس إدارة اتحاد العقاريين الكويتي.

السيد/ إبراهيم العوضي حاصل على شهادة بكالوريوس - هندسة مدنية - من جامعة الكويت عام 2002، وماجستير في إدارة الأعمال.



**إبراهيم أديب العوضي**  
الرئيس التنفيذي

إنضم السيد / أحمد العلي إلى أسرة شركة أعيان العقارية في يونيو 2006، ولديه خبرة تزيد عن خمسة وعشرون عاماً في المجال العقاري وإدارة أملاك الغير، والتي كانت بدايتها في عام 1992 بإدارة العقار في وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية والأمانة العامة للأوقاف، وفي عام 1993 إنتقل إلى شركة DTZ - البريطانية - فرع الكويت لتطوير وإدارة العقارات حتى عام 2005، ثم شركة إدارة الأملاك العقارية - ريم - حتى عام 2006 حيث تدرج بالسلم الوظيفي حتى شغل منصب "مدير إدارة العقارات التجارية والمجمعات"، قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية، حيث يشرف حالياً على إدارة العقار وأملاك الغير التي تديرها الشركة. كما يشغل رئاسة مجلس إدارة شركة القوة القابضة (أحدى الشركات الزميلة)، ويشارك بعضوية مجلس إدارة عدد من الشركات العقارية داخل دولة الكويت.



**أحمد يوسف العلي**  
المدير التنفيذي لإدارة  
العقار وأملاك الغير

إنضم السيد/ عبدالعزيز الحميدان إلى أسرة أعيان العقارية في ديسمبر 2013، ولديه خبرة مهنية تزيد عن ثلاثة عشر عاماً في مجال الاستثمار، حيث بدأها في برنامج التدريب الهندسي لدى الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية وانتقل بعدها في عام 2006 إلى شركة بيت الاستثمار الخليجي وتدرج فيها بقطاع الاستثمار حتى شغل منصب "مدير في إدارة الاستثمار المباشر" وقام خلال فترة عمله بتمثيلها في مجلس الإدارة للعديد من شركاتها داخل وخارج دولة الكويت، قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية، حيث يقوم بالإشراف على استثمارات الشركة وأنشطة الشركات التابعة والزميلة، كما يشغل عضوية مجلس الإدارة لبعض الشركات الزميلة وهي (شركة برج هاجر العقارية، شركة الجداف العقارية، شركة القوة القابضة).

السيد/ عبدالعزيز الحميدان حاصل على شهادة بكالوريوس - هندسة صناعية ونظم إدارية - من جامعة الكويت عام 2004، وماجستير في إدارة الأعمال من كلية ماسترخت للأعمال عام 2010.



**عبد العزيز سلمان الحميدان**  
المدير التنفيذي لإدارة الاستثمار



إنضم السيد / جمال رشدي السيد إلى أسرة أعيان العقارية في يناير 2007، ولديه خبرة مهنية تزيد عن الثلاثون عاماً في مجال المقاولات وتنفيذ وإدارة المشاريع، حيث بدأها في عام 1984 في عدة شركات ومكاتب هندسية حتى عام 1999، حيث انتقل إلى شركة بروجاكس لإدارة المشاريع وقام بالإشراف على عدة مشاريع حتى عام 2006، قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية حيث يقوم بإدارة المشاريع التي يتم تطويرها من قبل شركة أعيان العقارية والشركات الزميلة ومنها ( ديار الشعب، ديار الفنتاس، برج هاجر، المقر الرئيسي لشركة أعيان للاجارة والاستثمار، مجمع وبرج يال، مول الجھراء التجاري).

السيد/ جمال رشدي السيد حاصل على شهادة بكالوريوس علوم - هندسة مدنية - من جامعة لويديانا في الولايات المتحدة الأمريكية في عام 1984.



**جمال رشدي السيد**  
مدير إدارة تنفيذ المشاريع

إنضم السيد/ ياسر بهاء الدين إلى أسرة أعيان العقارية في أكتوبر 2005، ولديه خبرة مهنية تزيد عن العشرين عاماً في مجال الحسابات والإدارة المالية، حيث بدأها في عام 1992 في إدارة الحسابات لبعض الشركات، وفي عام 1995 إنتقل إلى مجموعة محمد عبد المحسن الخرافي حيث تولى مناصب عدة في الإدارة المالية آخرها "رئيس القسم المالي" لفنادق المجموعة في ألبانيا حتى العام 2004، ثم إنتقل إلى شركة المباني بوظيفة "رئيس حسابات" وذلك قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية، حيث يرأس الإدارة المالية للشركة.

السيد/ ياسر بهاء الدين حاصل على شهادة بكالوريوس - تجارة - من جامعة الاسكندرية عام 1991، وشهادة زمالة المحاسبين القانونيين الأمريكية (CPA).



**ياسر محمد بهاء الدين**  
مدير الإدارة المالية

إنضم السيد/ عبدالله الصانع إلى أسرة أعيان العقارية في مايو 2015، ولديه خبرة مهنية تزيد عن ثلاثة عشر عاماً في مجال الاستثمار المباشر وإدارة الصناديق الاستثمارية، حيث بدأها في عام 2005 بوظيفة "محلل مالي" في شركة أعيان للاجارة والاستثمار، وفي عام 2008 إنتقل إلى شركة كاب كورب للاستثمار بوظيفة "مساعد مدير الاستثمار" حتى العام 2011، ثم إنتقل بعدها إلى شركة كامكو للاستثمار وتدرج بالوظائف حتى شغل منصب "نائب رئيس إدارة الاستثمار" وكان يشرف خلال فترة عمله على الاستثمارات المباشرة للشركة وإدارة الصناديق الاستثمارية والعقارية، قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية، حيث إنه يقوم بالبحث عن فرص استثمارية مدرة وأيضاً دراسة الفرص والمشاريع المعروضة على الشركة.

السيد/ عبدالله الصانع حاصل على شهادة بكالوريوس - تمويل ومنشآت مالية - بتقدير امتياز مع مرتبة الشرف من جامعة الكويت عام 2004، وشهادة المحلل المالي المعتمد (CFA).



**عبدالله فرقد الصانع**  
مدير إدارة تطوير الأعمال

إنضم السيد/ فواز العيبان إلى أسرة أعيان العقارية في أبريل 2006، ولديه خبرة مهنية تزيد عن ستة عشر عاماً في مجال الموارد البشرية والشؤون الإدارية، حيث بدأها في عام 1999 في شركة أعيان للاجارة والاستثمار، قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية، وتدرج بالسلم الوظيفي حتى بات يشغل منصب "مساعد مدير الموارد البشرية" حيث إنه يقوم بالإشراف على إدارة الموارد البشرية والخدمات وتقنية المعلومات.



**فواز صالح العيبان**  
مساعد مدير الموارد البشرية

# المستشار الشرعي



شورى للاستشارات الشرعية  
**Shura** for Sharia Consultation

# المحتويات

- 01 ————— كلمة رئيس مجلس الإدارة
- 03 ————— تقرير بأنشطة الشركة
- 05 ————— أبرز استثمارات الشركة ومشاريعها
- 15 ————— تقرير هيئة الرقابة الشرعية
- 17 ————— تقرير حوكمة الشركات
- 28 ————— تقرير لجنة التدقيق
- 32 ————— البيانات المالية المجمعة
- 33 ————— تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
- 38 ————— بيان الدخل المجمع
- 39 ————— بيان الدخل الشامل المجمع
- 40 ————— بيان المركز المالي المجمع
- 41 ————— بيان التدفقات النقدية المجمع
- 42 ————— بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
- 43 ————— إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



## كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم، الحمد لله رب العالمين،  
والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى سيد المرسلين،  
وعلى آله وصحبه والتابعين له بإحسان إلى يوم الدين،

حضرات السادة المساهمين الكرام،  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة أن أضع بين يديكم التقرير السنوي لشركتكم، شركة أعيان العقارية، عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017، والذي يسلط الضوء على أبرز أنشطة الشركة، بالإضافة إلى تقرير الحكومة وتقرير لجنة التدقيق، علاوة على البيانات المالية وتقرير مراقبي الحسابات وتقرير هيئة الرقابة الشرعية.

لقد كان عام 2017 عاماً إستثنائياً مليئاً بالتحديات على مختلف الأصعدة، حيث لا تزال المستجدات السياسية والإقتصادية تتوالى بشكل متسارع وغير مسبوق وتحديداً على منطقة الشرق الأوسط التي إتسمت خلال العقود الماضية بالاستقرار النسبي، ومما لا شك فيه أن الكويت ليست بمنئى عن تلك المؤثرات التي شكلت قلقاً تجاه النظرة المستقبلية للإقتصاد وزعزت الثقة لدى المستثمرين، كما أن الضغوطات الإقتصادية التي تواجهها الدولة والمرتبطة بعجز الموازنة العامة وما تزامن معها من تدابير إتخذتها الدولة كرفع أسعار الوقود والكهرباء وتقليل الدعم بان أثرها جلياً على قطاعات إقتصادية مختلفة ولعل أبرزها قطاعي العقار وتجارة التجزئة اللذان شهدا تراجعاً ملحوظاً خلال الفترة الماضية.

### مؤشرات أداء الشركة

شكلت تلك التحديات مجتمعة عوامل ضغط على البيئة التشغيلية، حيث سجلت الشركة في إطار ما ذكرناه من ظروف وتحديات خسائر بلغت 1.89 مليون دينار كويتي وبخسارة تبلغ 4.6 فلس للسهم الواحد، في حين بلغ إجمالي الموجودات في نهاية عام 2017 ما يقارب 113.8 مليون دينار كويتي بينما إنخفض إجمالي المطلوبات ليصل إلى 22.3 مليون دينار كويتي، كما بلغت حقوق المساهمين في عام 2017 حوالي 72.3 مليون دينار كويتي، وقد أوصى مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017. وإن كانت هذه النتائج لا تنسجم مع مستوى طموحاتنا وما نصبو إليه حسب إستراتيجية وخطة عمل الشركة، إلا أنها تعد إستثنائية نتيجة تسجيل بعض المخصصات. وفي هذا السياق نود التأكيد على أن الشركة ما زالت تواصل تنفيذ خططها الإستراتيجية محافظة على مستويات جيدة من التدفقات النقدية التي تخدم توجهاتها المستقبلية في تنمية محفظتها العقارية والوفاء بالتزاماتها وبشكل ينعكس إيجاباً على مصالح مساهميها.



### إخواني الكرام،

فيما يتعلق بأنشطة الشركة، فقد تمكنت الشركة خلال عام 2017 من تحقيق إنجازات عديدة، حيث نجحت في تشغيل كامل مرافق مشروعها الرئيسي "مجمع وبرج يال" الكائن بمنطقة الفحيحيل بدولة الكويت، كما دخل استثمارها في "مول الجهراء" مرحلة التشغيل. وفي إطار سعي الشركة لتطوير محفظتها من الأصول العقارية المدرة وتنويعها بما يخدم توجهاتها المستقبلية، فقد نجحت في شراء بعض العقارات في دولة الكويت ودولة الإمارات العربية المتحدة، كما سعت الشركة خلال عام 2017 إلى إستكمال أعمال مشاريع التطوير العقاري القائمة في كل من دولة الكويت ومملكة البحرين والانتهاء من إنجاز بعضها بالإضافة إلى المباشرة في تطوير مشاريع جديدة.

وعلى صعيد آخر، واصلت شركة أعيان العقارية متابعتها لإستثماراتها في الشركات التابعة والزميلة بشكل حثيث ومساندتها وتقديم الدعم اللازم الذي يمكنها من تحسين أدائها.

### شكر وتقدير

ولا يفوتني في الختام إلا أن أتقدم بالشكر والتقدير إلى السادة المساهمين على ثقتهم الغالية ودعمهم المتواصل، كما أتقدم بالشكر لكل من أصحاب الفضيلة أعضاء هيئة الرقابة الشرعية والسادة مراقبي الحسابات والأخوة أعضاء مجلس الإدارة وكذلك إلى طاقم العمل في الشركة بكافة إداراتها ومستوياتها الإدارية المختلفة على ما بذلوه من جهد خلال السنة المالية 2017 سائلاً الله تعالى أن يسدد خطانا ويوفقنا لما فيه مصلحة الشركة ومستقبلها.

**منصور حمد المبارك**

**رئيس مجلس الإدارة**



## تقرير بأنشطة الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017

بسم الله الرحمن الرحيم، الحمد لله رب العالمين،  
والصلاة والسلام على خاتم المرسلين  
وعلى آله وصحبه والتابعين له بإحسان إلى يوم الدين،

السادة المساهمين الكرام، السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، يسرني نيابة عن الإدارة التنفيذية بشركة أعيان العقارية أن أستعرض معكم تقريراً موجزاً بأنشطة الشركة وإنجازاتها، وسأتناول في بداية التقرير مؤشرات الأداء المالي للشركة، وأتبعها بأبرز الإنجازات والأنشطة التي مارستها الشركة خلال عام 2017.

### مؤشرات الأداء المالي

شهدت الأوضاع الاقتصادية في المنطقة عموماً وفي دولة الكويت تحديات كبيرة خلال عام 2017 تأثرت بها الشركة وإنعكست على أدائها، حيث بلغ إجمالي الإيرادات المجمعة للشركة ما يقارب 3.1 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2017، كما سجلت الشركة خسائر بلغت 1.89 مليون دينار كويتي وبواقع خسارة للسهم الواحد تعادل 4.6 فلس. في حين بلغ إجمالي موجودات الشركة 113.8 مليون دينار كويتي، بينما بلغ إجمالي حقوق المساهمين ما يقارب 72.3 مليون دينار كويتي، كما إنخفضت قيمة المطلوبات لتصل إلى 22.3 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2017.

وبهذا الصدد، نود التأكيد على أن الإدارة التنفيذية للشركة لا تتدخر جهودها في تنفيذ خطط الشركة الإستراتيجية التي تهدف إلى تعزيز حقوق المساهمين وتعظيم العوائد، عبر التركيز على تحقيق التوازن في محفظتها الإستثمارية وبناء محفظة من الأصول العقارية المدرة لضمان مستويات جيدة من السيولة، بالإضافة إلى مواصلة التركيز على نشاط التطوير العقاري، وذلك بما يتوافق مع توجهات الشركة وإستراتيجيتها المستقبلية.

### التطوير العقاري

تمكنت شركة أعيان العقارية من إتمام عملية تشغيل كامل مرافق مشروعها الرئيسي "مجمع وبرج يال" الكائن بمنطقة الفحيحيل والذي تبلغ مساحة البناء الإجمالية فيه حوالي 74 ألف متر مربع، بينما تبلغ المساحة التأجيرية للمحلات والمكاتب ما يقارب 23 ألف متر مربع، حيث نجحت الشركة خلال عام 2017 في تأجير كامل وحدات برج المكاتب، كما تمكنت من تشغيل المجمع التجاري والذي بلغت نسبة الإشغال فيه ما يقارب 80 % من المساحات التأجيرية، وستسعى الشركة لإستكمال عملية تأجير باقي الوحدات وإيجاد التركيبة الأمثل للمستأجرين وفق الخطة الموضوعية التي تهدف إلى تحقيق الإستقرار في التشغيل والعوائد من المشروع.

وفيما يتعلق بمشاركتها في تطوير مشروع "مول الجهراء"، فقد تم خلال عام 2017 إفتتاح المجمع الذي يتمتع بموقع إستراتيجي مطل على طريق الدائري السادس، ويتكون من سرداب ودور أرضي وميزانين بالإضافة إلى مواقف للسيارات ويضم مجموعة مميزة من المحلات التجارية.

كما إنتهت الشركة من مشروع إنشاء وإنجاز وصيانة عقارها الواقع في منطقة الفروانية وهو عبارة عن برج سكني يحتوي على عدد 33 وحدة، حيث تم إيصال التيار الكهربائي في أواخر عام 2017، ومن المتوقع أن تباشر الشركة عملية تأجير وحدات المشروع خلال النصف الأول من عام 2018 وذلك بعد الإنتهاء من تشغيل وفحص أنظمة المبنى وإستكمال إستخراج باقي التراخيص المطلوبة، وعلى صعيد آخر، باشرت الشركة خلال النصف الثاني من عام 2017 أعمال تطوير أرض مملوكة لها في منطقة غرب أبو فطيرة الحرفية، حيث يضم المبنى الجاري تشييده مساحات تجارية موزعة على سرداب ودورين أرضي و أول، ومن المتوقع أن يتم الإنتهاء من تطوير المشروع والمباشرة في عملية التأجير خلال عام 2018.



من ناحية أخرى، واصلت أعيان العقارية متابعة أعمال إنشاء وإنجاز وصيانة مبنيين سكنيين في منطقة الحد بمملكة البحرين، ومن المتوقع الإنتهاء من أعمال تنفيذهم خلال الربع الأول من عام 2018، كما إنتهت من تصميم وترخيص مبنيين آخرين في نفس المنطقة، وتتطلع الشركة لإختيار التوقيت المناسب للبدء في أعمال التنفيذ.

### الاستثمارات المباشرة

تتابع شركة أعيان العقارية عن كثب أداء شركاتها التابعة والزميلة، وإن كانت نتائجها لعام 2017 لا تتماشى مع الطموحات، إلا أن الشركة تبذل قصارى جهدها لوضعها على المسار الصحيح، وفي هذا الصدد حققت شركة عنان للتمويل العقاري البالغ رأسمالها 30 مليون دينار كويتي، والمملوكة بنسبة 99.9% لأعيان العقارية، خسارة بلغت 433 ألف دينار كويتي. علماً بأنه جاري العمل على هيكله الشركة وتعديل إستراتيجيتها للمرحلة المقبلة بشكل يتسق مع إستراتيجية الشركة الأم - شركة أعيان العقارية - من خلال تقليص المحفظة التمويلية والحد من المخاطر المرتبطة بها وكذلك زيادة وتطوير حجم محفظتها من الأصول العقارية المدرة.

من ناحية أخرى، تمكنت شركة برج هاجر العقارية من تحقيق نتائج إيجابية خلال عام 2017، وقد أوصى مجلس إدارتها بتوزيع أرباح نقدية بواقع 30.4 فلس للسهم الواحد، علماً بأن هذه التوصية تخضع لموافقة الجمعية العمومية والجهات الرقابية المختصة. تجدر الإشارة إلى أن أعيان العقارية تملك ما نسبته 31.5% من رأسمال شركة برج هاجر العقارية البالغ 13.2 مليون دينار كويتي.

### إدارة الأصول العقارية

في سبيل تعزيز وتنمية محفظتها من الأصول العقارية وتوزيعها بالشكل الأمثل الذي يتوافق مع إستراتيجيتها وتوجهاتها المستقبلية، فقد قامت الشركة خلال عام 2017 بشراء بعض العقارات في كل من دولة الكويت ودولة الإمارات العربية المتحدة، كما سعت نحو ضمان تحقيق أعلى نسب إشغال ممكنة للعقارات المملوكة لها، حيث حافظت على مستويات إشغال جيدة لعقاراتها في دولة الكويت، كما نجحت في المحافظة على إشغال المبنيين المملوكين لها في منطقة الحد بمملكة البحرين بالكامل.

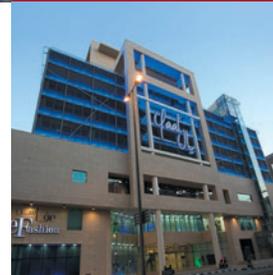
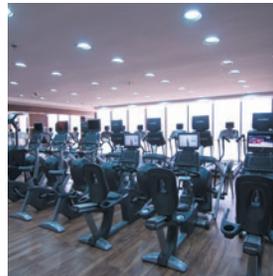
### إلتزامات الشركة

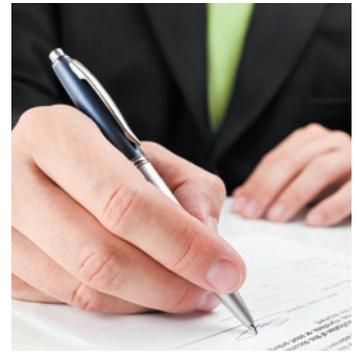
أما فيما يتعلق بإلتزامات الشركة، فقد قامت أعيان العقارية بسداد مبلغ يقارب 2.39 مليون دينار كويتي للبنوك حرصاً منها على سداد كافة إلتزاماتها في المواعيد المتفق عليها. علاوة على ذلك، فقد نجحت الشركة خلال عام 2017 في الحصول على تسهيلات وحدود إئتمانية جديدة لدعم أنشطتها وتوسعاتها وهو مؤشر قوي على متانة وصلابة مركزها المالي.

وفي الختام أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى المساهمين الكرام وإلى السادة أعضاء هيئة الرقابة الشرعية وإلى أعضاء مجلس الإدارة على ثقتهم الغالية، كما لا يفوتني إلا أن أشكر أعضاء الإدارة التنفيذية وكافة العاملين بالشركة على إخلاصهم وحسن أدائهم في العمل، داعياً المولى عز وجل أن يبارك خطانا ويوفقنا لما فيه خير ومصحة الشركة ومستقبلها.

**إبراهيم أديب العوضي**  
**الرئيس التنفيذي**

أبرز استثمارات  
الشركة  
ومشاريعها





### شركة عنان للتمويل العقاري

تأسست شركة عنان للتمويل العقاري والمملوكة بالكامل تقريباً لشركة أعيان العقارية في عام 2008، يبلغ رأس مال الشركة الحالي 30 مليون دينار كويتي، وقد أنشأت لإتاحة الفرصة لمزيد من التنوع في الأنشطة والخدمات والمنتجات التمويلية العقارية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. نجحت الشركة منذ تأسيسها في المحافظة على رأسمالها وتحقيق نتائج جيدة ومزاولة نشاطها بما يتفق مع الأغراض التي أسست من أجلها على الرغم من ظروف الأزمة المالية العالمية. وتغطي خدمات شركة عنان في سوق التمويل العقاري قطاعات عقارية مختلفة تشمل العقار الإستثماري والتجاري والصناعي والعقارات قيد الإنشاء، كما تحرص الشركة على الإلتزام بالمعايير المهنية واستخدام أحدث وسائل التكنولوجيا المتاحة، وابتكار الحلول التمويلية التي تتناسب مع العملاء وتلبي إحتياجاتهم وطموحاتهم.



## شركة برج هاجر العقارية

تبلغ حصة شركة أعيان العقارية ما نسبته 31.5 % من رأس مال شركة برج هاجر العقارية البالغ 13.2 مليون دينار كويتي إلى جانب شركاء استراتيجيين آخرين ذوي ثقل اقتصادي في المنطقة، ونواة هذا التحالف هو الإستثمار في مشروع عقاري متميز في مكة المكرمة بجوار البيت العتيق ضمن مشروع تطوير وقف الملك عبدالعزيز " أبراج البيت " وهو برج هاجر. ويتميز البرج البالغ قيمته 120 مليون دينار كويتي والذي أشرفت على إنجازه الشركة بإطلالة على الحرم الشريف مما يجعله الوجهة المفضلة والمريحة للزوار من حجاج ومعتمرين، كما يوفر برج هاجر خيارات متنوعة تضم شقق سكنية وغرف فندقية بخدمات عالية الجودة وهو تحت إدارة فنادق موفينبيك العالمية. وتحقق الشركة عوائد جيدة من البرج ومناسبة لطبيعة الإستثمار العقاري في مكة المكرمة والذي يعد إستثمار طويل الأجل ويتميز بالأمان وإستمرار الطلب بفضل موقعه الإستراتيجي.



مجمع وبرج  
Mall & Tower  
الفاهل

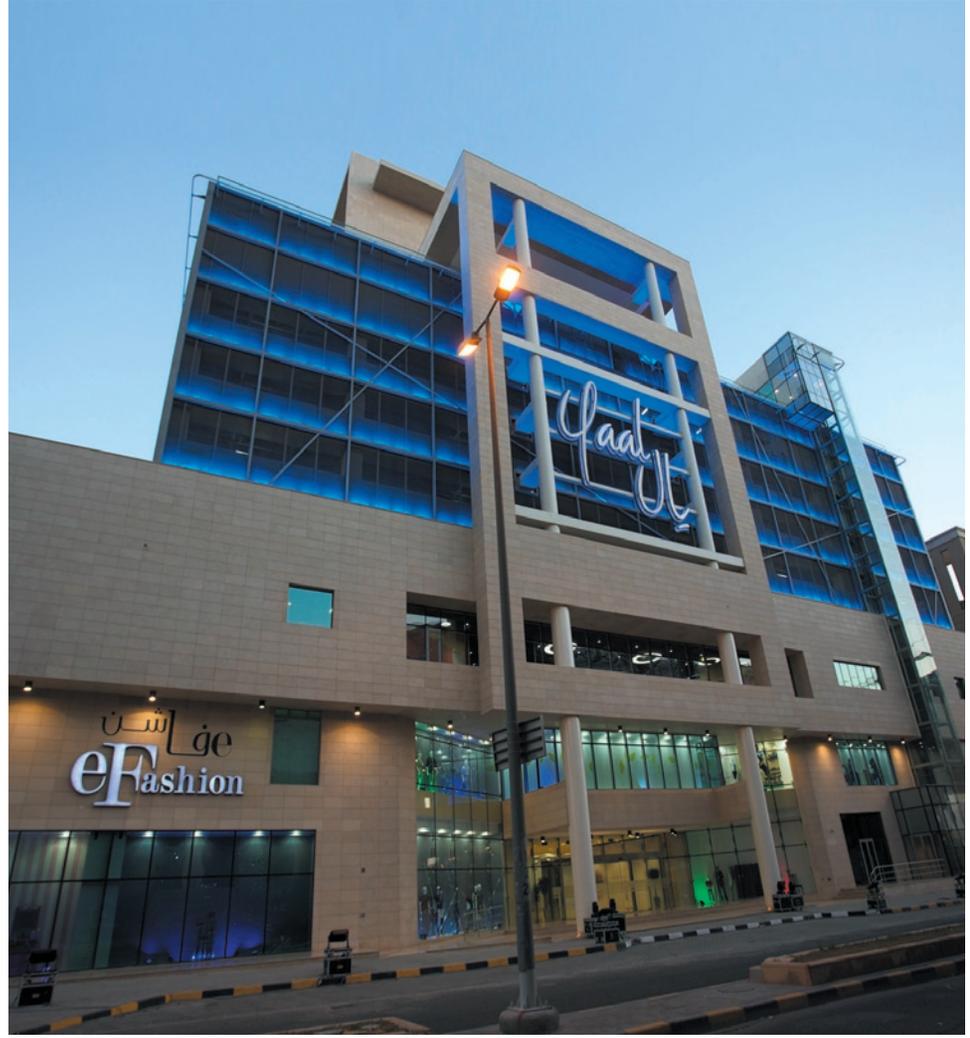


### مجمع وبرج يال - الكويت

يتميز المشروع بموقعه الإستراتيجي في الوسط التجاري لمنطقة الفحيحيل، جنوب دولة الكويت، ويطل على شارعين أحدهما شارع الدبوس الرئيسي، وتعد منطقة الفحيحيل من المناطق الإستراتيجية الواعدة في دولة الكويت وخصوصاً مع قيام الدولة بتطوير العديد من المناطق السكنية الجديدة في جنوب دولة الكويت.

يتمتع مجمع وبرج يال بهندسة معاصرة تجمع بين الفن والتفاصيل المستوحاة من موقعه البحري، حيث تشير كلمة "يال" وهي كلمة كويتية أصيلة إلى المساحة التي تلتقي فيها مياه البحر واليابسة. تشكل أجزاء المشروع تحفة معمارية تتسم بالحدائق والرقفي في التصميم الخارجي خاصة البرج التجاري ذو الاطلالة البحرية المميزة، ممزوجة بأرقى التشطيبات الخارجية التي تجعل من المشروع منارة تضيء سماء منطقة الفحيحيل.

يتألف المشروع من مكونين أساسيين وهما المجمع التجاري وبرج المكاتب في مساحة بنائية إجمالية تعادل 74,000 متر مربع، وكلاهما متصل ويتوافر بهما مواقف للمركبات تتسع لأكثر من 440 مركبة بالإضافة إلى خدمات مساندة عديدة. وهو يعتبر أول مجمع متنوع الاستخدام يتم تصميمه وإنشائه من الفئة (أ) Class A في منطقة الوسط التجاري لمنطقة الفحيحيل.



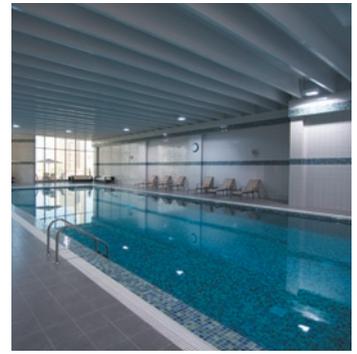
**مجمع يال:** يحتوي هذا المجمع التجاري الفخم على مساحة تأجيرية تبلغ 13.5 ألف متر مربع تقريباً، موزعة على أربعة طوابق مختلفة تتضمن وحدات تجارية راقية ومواقع مخصصة للمطاعم والمقاهي.

**برج يال:** يضم مبنى البرج المميز الذي تطل كل المكاتب فيه على الواجهة البحرية لشاطئ الفحيحيل مساحات مكتبية قابلة للتأجير تبلغ 9500 متر مربع تقريباً موزعة على 14 طابقاً تليها أفضل المواصفات العالمية (فئة أ) إلى جانب مدخل خاص منفصل وباقية متكاملة من الخدمات والمرافق.

كما حرصت شركة أعيان العقارية على إستحداث عدد من المرافق المختلفة والمتنوعة ليضمها مجمع وبرج يال لتقديم تجربة فريدة من نوعها لزواره وقاطنيه، ومن تلك المرافق غرف للصلاة وما يتصل بها من أماكن مخصصة للوضوء، كما تتوفر للعائلة غرف تم إعدادها للعناية بالأطفال، وخدمات المباني الذكية للمشروع وما يشملها من خدمات الأمن، والحراسة، والدوائر التلفزيونية المغلقة، وأنظمة التحكم في الدخول للمركز والمحلات والبرج، ومرافق الإتصالات ونقل المعلومات، وأنظمة السلامة والحريق، وخدمات النظافة والصيانة، كما يضم المجمع مواقع لخدمة العملاء وأخرى لاستقبال الزوار، حيث تتوفر خدمة إيقاف المركبات للزوار والمستأجرين، بالإضافة الى توفير مواقف خاصة لكبار القاطنين والزوار بما يعزز من القيمة المضافة للمشروع في خدمة المتسوقين والمستثمرين.

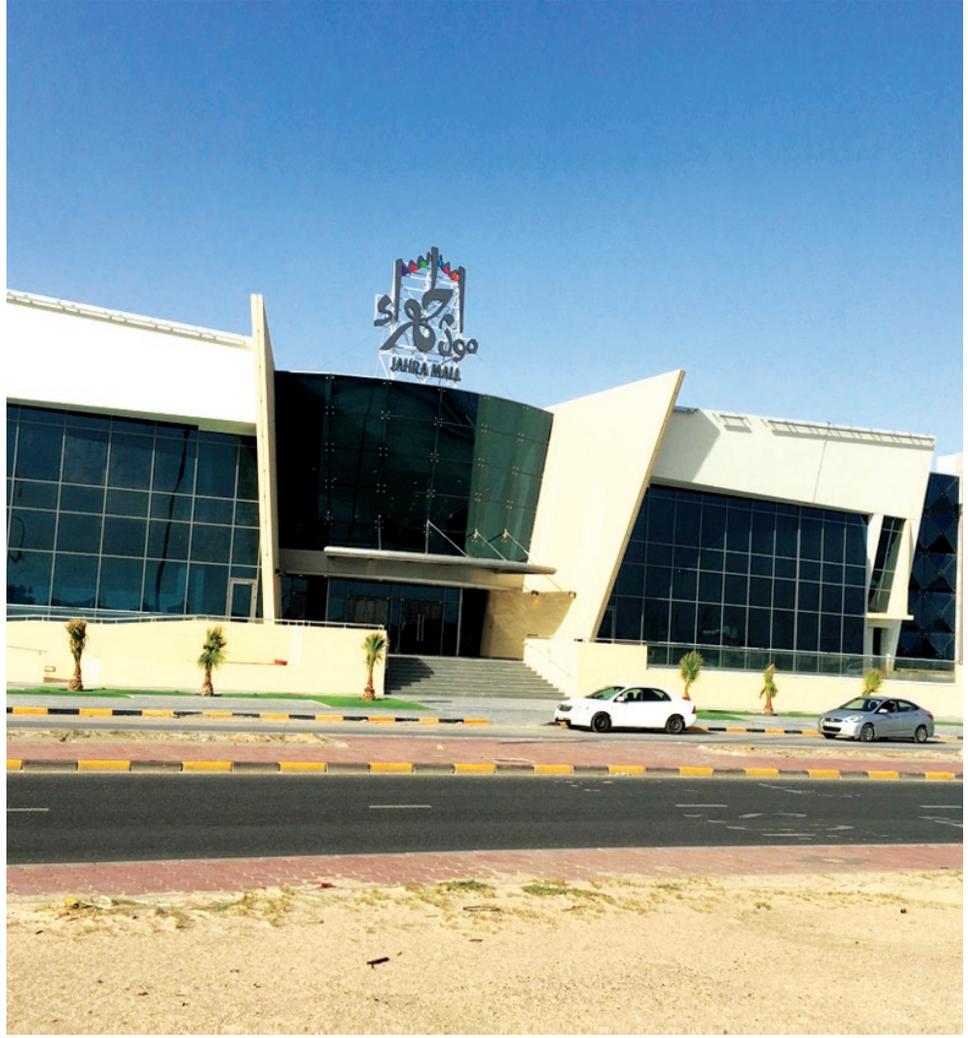


شركة القوة القابضة  
Force Holding Co.



### شركة القوة القابضة

في إطار سعي الشركة إلى تنويع وتحسين تركيبة إستثماراتها ومشروعاتها، فقد دخلت الشركة في سوق الخدمات من خلال تملكها لحصة مؤثرة في شركة القوة القابضة، وهي شركة متخصصة في مجال تأسيس وتجهيز وإدارة وتشغيل الأندية الرياضية الصحية، حيث تمتلك شركة القوة القابضة معهد ستريتم الصحي الواقع في منطقة السالمية بالكويت، بالإضافة إلى شركة أولومبيا للمستلزمات الرياضية التي توفر معدات رياضية ذات علامات تجارية عائدة لأفضل الشركات والوكالات العالمية.



### مول الجهراء - الكويت

تساهم شركة أعيان العقارية في مول الجهراء مع شركة أعيان للإجارة والاستثمار، في إطار شراكة إستراتيجية، بنسبة تقارب 9 % . علماً بأنه تم تطوير المجمع التجاري والإشراف عليه من قبل شركة أعيان للإجارة والاستثمار.

ويأتي التوجه نحو المشاركة في مشاريع عقارية مميزة في محافظة الجهراء في ظل النمو السكاني الكبير والمتزايد الذي تشهده المحافظة، مما يجعلها في حاجة إلى مثل هذا النوع من المشاريع التجارية الحديثة، وخصوصاً في ظل الكثافة السكانية العالية واستحداث مناطق سكنية جديدة والنقص الملحوظ لهذا النوع من المشاريع.

مول الجهراء هو عبارة عن مجمع تجاري تم تشييده على مساحة أرض مستأجرة من الدولة. تقع الأرض في موقع متميز بالجهراء وتطل مباشرة على طريق الدائري السادس السريع. يتكون المجمع من دور أرضي وأول وسرداب مخصص كمساحات تجارية بالإضافة إلى سرداب ثاني مخصص كمواقف للسيارات. ويضم مجموعة مميزة من المحلات التجارية وكذلك المطاعم والمقاهي المتنوعة والمختلفة مما يجعله وجهة رئيسية للعائلات في المحافظة.

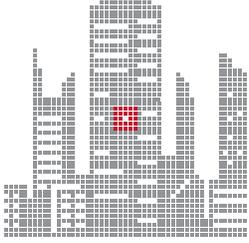


### مشروع الحد - مملكة البحرين

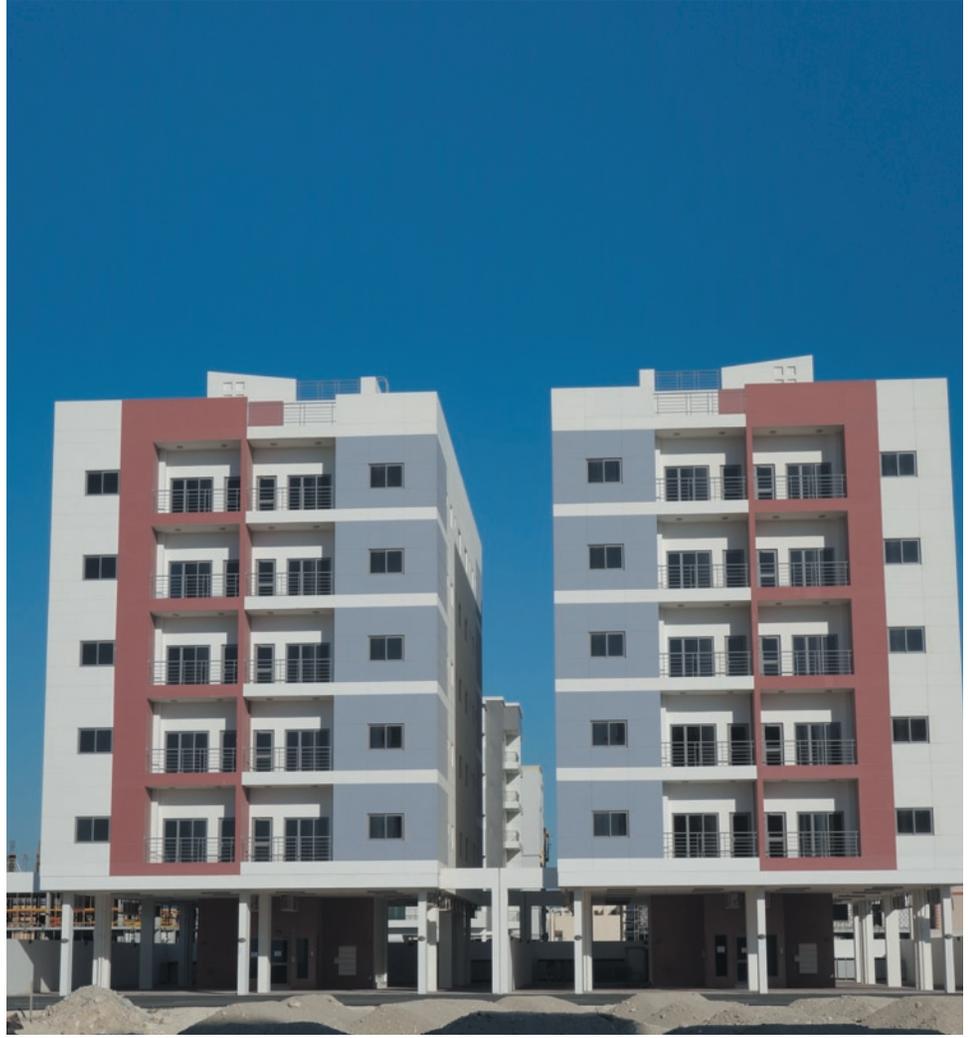
تقوم الشركة بتنفيذ مشروع تطوير أراضي سكنية استثمارية في منطقة الحد في مملكة البحرين. تتميز منطقة الحد بكونها من المناطق الحديثة المرغوبة للسكن حالياً والتي تشهد نشاطاً واسعاً في التطوير والبناء نظراً لقربها من مرافق رئيسية مثل مطار البحرين الدولي ومدينة سلمان الصناعية وميناء خليفة بن سلمان ومنتزه خليفة السياحي، كما أنها تشهد إقبالاً ملحوظاً بسبب اكتمال خدماتها وهدوئها.

يحتوي المشروع على 10 قطع أراضي بمساحة إجمالية تبلغ 65 ألف قدم مربع وينفذ على مراحل. تم العمل على إنجاز المرحلة الأولى منه في عام 2014 وشملت مبنين سكنيين يحويان 40 وحدة سكنية مكونة من غرفتين وصالة ومطبخ بمساحات تقارب 100 متر مربع لكل وحدة وتصميم عصري وتشطيبات مميزة. كما تم المباشرة كمرحلة ثانية في تطوير مبنين سكنيين آخرين يحويان 24 وحدة سكنية مكونة من ثلاث غرف وصالة ومطبخ بمساحات تقارب 160 متر مربع لكل وحدة وتصميم يتناسب مع متطلبات السوق.

علاوة على ذلك تتطلع الشركة إلى البدء في المرحلة الثالثة التي ستشمل تطوير أرضين مجاورتين في نفس المنطقة بتصاميم مقاربة للمرحلة الثانية. وسيتم مستقبلاً دراسة استكمال إنجاز تطوير باقي أراضي المحفظة البالغ عددها أربع أراضي.



محفظة الأصول العقارية



### محفظة الأصول العقارية:

وفق النظرة الإستراتيجية لأعيان العقارية، تسعى الشركة لتنمية وزيادة محفظتها العقارية وتدعيمها بأصول عقارية مدرة لتكون رافداً من روافد السيولة وتسهم في تأمين دخل ثابت للشركة منها. وتضم محفظة الأصول العقارية عقارات متنوعة ومتعددة على شكل مباني وأراضي موزعة جغرافياً على عدة دول وقطاعات مختلفة، بما يضمن التنوع ويقلل من المخاطر.

ومن أبرز أصول المحفظة العقارية، العقار السكني في إمارة الشارقة وأرض السيف في مملكة البحرين، بالإضافة إلى العديد من العقارات المدرة والأراضي التي تنتشر في مناطق مختلفة من دولة الكويت.

# تقرير هيئة الرقابة الشرعية



التاريخ ارجب ١٤٣٩ هـ  
الموافق ١٨ مارس ٢٠١٨ م

## تقرير هيئة الرقابة الشرعية

بسم الله الرحمن الرحيم



شوري للاستشارات الشرعية  
Shura Sharia Consultancy

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وآله وصحبه أجمعين

إلى مساهمي شركة أعيان العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

وفقاً لقرار الجمعية العمومية بتعييننا هيئة الرقابة الشرعية للشركة وتكليفنا بذلك ، تقدم لكم الهيئة التقرير التالي :

لقد راقبنا وراجعنا المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي طرحتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وذلك لإبداء رأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وفقاً للفتاوى والقرارات والإرشادات المحددة التي أصدرناها. إن إدارة الشركة مسؤولة عن الالتزام بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية في جميع أعمالها، كما تقع عليها مسؤولية التأكد من ذلك، أما مسئوليتنا فتتخصص في إبداء رأي مستقل عن مدى التزام الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية بناء على مراقبتنا ومراجعتنا وتقديم تقرير لكم بذلك. ولقد قمنا بمراقبتنا ومراجعتنا التي تضمنت فحص العقود والإجراءات المتبعة من المؤسسة على أساس اختبار كل نوع من أنواع العمليات، كما قمنا بتخطيط وتنفيذ مراقبتنا ومراجعتنا من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرناها ضرورية لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بأن الشركة لم تخالف أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية. وفي رأينا أن العقود والعمليات التي أبرمتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م التي اطلعنا عليها قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية. نسأل الله العلي القدير أن يحقق لنا الرشد والسداد.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

الشيخ / حمد هذال المزبد  
عضو هيئة الرقابة الشرعية

الشيخ / محمد عمر جاسر  
عضو هيئة الرقابة الشرعية

الشيخ / عبدالستار علي الفطان  
رئيس هيئة الرقابة الشرعية



# تقرير حوكمة الشركات



## القاعدة الأولى بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

### 1.1: تشكيل مجلس الإدارة

قامت الشركة ببناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة بحيث يكون غالبية أعضاء المجلس هم أعضاء غير تنفيذيين ويضم مجلس الإدارة عضو مستقل، كما راعت الشركة في تشكيلها لمجلس الإدارة أن يضم مجلس الإدارة أعضاء ذوي خبرات متنوعة وطويلة في مجال عمل الشركة وكذلك في المجالات المحاسبية المالية بما يساهم في إضافة الخبرات التي تحتاجها الشركة عند مناقشة الموضوعات المعروضة على مجلس الإدارة.

تم تشكيل مجلس الإدارة بتاريخ 30 مارس 2016 بما يتوافق مع احكام قانون الشركات وتعليمات هيئة أسواق المال ولم يطرأ أي تغيير على التشكيل خلال عام 2017 ويتكون مجلس إدارة الشركة من سبعة أعضاء، وفيما يلي بيان بتصنيف ومؤهلات وخبرات أعضاء مجلس الإدارة:

الإسم	تصنيف العضو	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب
السيد/ منصور حمد المبارك	رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس وخبرة 31 سنة	2016/3/29
السيد/ أحمد دعيج الدعيج	نائب رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس وخبرة 33 سنة	2016/3/29
السيد/ نواف عبدالله البدر	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس وخبرة 26 سنة	2016/3/29
السيد/ عادل سعد الدعيج	عضو مجلس الإدارة (مستقل)	بكالوريوس وخبرة 32 سنة	2016/3/29
السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس وخبرة 32 سنة	2016/3/29
السيد/ خالد زيد الطواري	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس وخبرة 23 سنة	2016/3/29
السيد/ عبدالله محمد الشطي	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	ماجستير وخبرة 13 سنة	2016/3/29

وقد قام مجلس الإدارة في إجتماعه المنعقد بتاريخ 30 مارس 2016 بتعيين السيد / إبراهيم أديب العوضي كأمين سر لمجلس الإدارة كما تم تحديد الوصف الوظيفي السليم لأمين السر وتم إعتماده من قبل أعضاء المجلس. ويشغل أمين السر منصب الرئيس التنفيذي بالشركة. ويقوم أمين السر بمساعدة رئيس مجلس الإدارة في كافة الأمور التي تتعلق بإعداد إجتماعات المجلس وإصدار الدعوة لإجتماعات مجلس الإدارة إلى كافة أعضاء المجلس. كما يقوم أمين سر مجلس الإدارة بتسجيل كافة قرارات ومناقشات أعضاء مجلس الإدارة وتسجيل نتائج عمليات التصويت على قرارات مجلس الإدارة والعمل على حفظ الوثائق الخاصة بها. وتحفظ الشركة بسجل لجميع إجتماعات ومحاضر مجلس الإدارة، وتوقع محاضر مجلس الإدارة من قبل كافة أعضاء المجلس وأمين سر مجلس الإدارة. وقد قامت الشركة بإعداد آلية لطلب وحصول أعضاء مجلس الإدارة على أي معلومة متعلقة بأداء ونشاط الشركة.

### 2.1: إجتماعات مجلس الإدارة

يجتمع مجلس الإدارة بصورة منتظمة، وقد عقد مجلس الإدارة عشر إجتماعات خلال عام 2017، وفيما يلي بيان إجتماعات مجلس الإدارة وحضور الأعضاء:

اجتماع (5) منعقد بتاريخ 2017/5/1	اجتماع (4) منعقد بتاريخ 2017/4/11	اجتماع (3) منعقد بتاريخ 2017/3/20	اجتماع (2) منعقد بتاريخ 2017/3/1	اجتماع (1) منعقد بتاريخ 2017/1/19	اسم العضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ منصور حمد المبارك رئيس مجلس الإدارة
×	✓	✓	✓	✓	السيد/ أحمد دعيج الدعيج نائب رئيس مجلس الإدارة
✓	✓	✓	×	✓	السيد/ نواف عبدالله البدر عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ عادل سعد الدعيج عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس عضو مجلس الإدارة
×	✓	✓	✓	✓	السيد/ خالد زيد الطواري عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ عبدالله محمد الشطي عضو مجلس الإدارة
اجتماع (10) منعقد بتاريخ 2017/12/26	اجتماع (9) منعقد بتاريخ 2017/12/10	اجتماع (8) منعقد بتاريخ 2017/10/29	اجتماع (7) منعقد بتاريخ 2017/7/27	اجتماع (6) منعقد بتاريخ 2017/6/6	اسم العضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ منصور حمد المبارك رئيس مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ أحمد دعيج الدعيج نائب رئيس مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ نواف عبدالله البدر عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ عادل سعد الدعيج عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	×	✓	السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس عضو مجلس الإدارة
✓	×	×	✓	✓	السيد/ خالد زيد الطواري عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ عبدالله محمد الشطي عضو مجلس الإدارة

## القاعدة الثانية التحديد السليم للمسؤوليات والمهام

### 1.2: المهام والصلاحيات

قام مجلس الإدارة بإعتماد لائحة مجلس الإدارة والتي توضح بشكل تفصيلي كافة مهام وصلاحيات وإختصاصات مجلس الإدارة، كما قام مجلس الإدارة بإعتماد الأوصاف الوظيفية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والتي توضح الفصل في المهام والصلاحيات بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وبما يضمن الاستقلالية والفعالية التامة لكافة الأطراف. ويتوفر لدى الشركة جدول لتحديد صلاحيات إعتماد المعاملات، وتتضمن المهام الرئيسية لمجلس الإدارة على ما يلي:



- وضع أهداف الشركة وإستراتيجيتها وخطتها وسياساتها وخطط الأعمال الرئيسية الخاصة بها والهيكل المالي للشركة والهيكل التنظيمية والوظيفية للشركة مع المراجعة الدورية لها.
- إقرار الميزانيات التقديرية السنوية والبيانات المالية المرحلية والسنوية.
- الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة إضافة الى ملكية الأسهم والأصول والتصرف فيهما.
- الموافقة على الدخول في الأعمال والأنشطة والمشاركة في خطوط الخدمات والخروج منها.
- التأكد من مدى التزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن إحترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها.
- إرساء قنوات فعالة للتواصل تسمح بإبقاء مساهمي الشركة على علم مستمر ودوري بمختلف أنشطة الشركة وأية تطورات جوهرية تحدث بها.
- تطبيق نظام حوكمة الشركات ومراقبة فعالية تطبيقه.

## 2.2 : أهم انجازات مجلس الادارة خلال عام 2017

قام مجلس الإدارة بالعديد من المهام خلال عام 2017، وفيما يلي بيان بأهم إنجازات مجلس الإدارة:

- متابعة أداء الشركة وما تم تحقيقه من الخطة الاستراتيجية.
- مراجعة البيانات المالية المرحلية والبيانات المالية السنوية للشركة.
- تعيين مسؤول التدقيق الداخلي ومسؤول المخاطر.
- مراجعة هيكل المكافآت وتحديث سياسة المكافآت على مستوى الشركة.
- مراجعة الهيكل التنظيمي للشركة وتحديثه وفقاً لمتطلبات الحوكمة.
- التأكد من التزام الشركة بالقوانين والتشريعات ذات الصلة بعمل الشركة.
- متابعة تطبيق تعليمات حوكمة الشركات.
- مناقشة وإعتماد إستثمارات جديدة.
- الإطلاع ومناقشة وإعتماد الحصول على حدود إئتمانية جديدة.

## 3.2: لجان مجلس الإدارة

قام مجلس الإدارة بتشكيل عدد من اللجان المتخصصة المنبثقة عنه وقام المجلس بإقرار لوائح عملها، وقد تم مراعاة تعليمات وقواعد الحوكمة الصادرة عن هيئة أسواق المال عند تشكيل لجان مجلس الإدارة وتتضمن لجان مجلس الإدارة اللجان التالية:

### 1. لجنة التدقيق:

تم تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في اجتماعه رقم 2016/5 المؤرخ في 2016/3/31 وذلك لمدة ثلاث سنوات وتم إعتماد لائحة عملها وفقاً لقواعد الحوكمة ولم يطرأ أي تغيير على التشكيل خلال عام 2017، وتعمل لجنة التدقيق على ترسيخ ثقافة الإلتزام داخل الشركة من خلال ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة فضلاً عن التأكد من كفاية وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة.

وقد تم تشكيل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة الغير تنفيذيين، وتضم اللجنة من بين أعضائها عضواً مستقلاً، وقد عقدت اللجنة ثمانية اجتماعات خلال عام 2017. وفيما يلي بيان بتشكيل اللجنة وإجتماعاتها.

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد/ أحمد دعيح الدعيح	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ عادل سعد الدعيح	عضو اللجنة	عضو مستقل
عقدت اللجنة ثمانية اجتماعات وذلك في التواريخ التالية :		
2017/5/1 -	2017/1/29 -	
2017/6/12 -	2017/2/22 -	
2017/7/27 -	2017/3/20 -	
2017/10/29 -	2017/3/28 -	

ويتضمن تقرير لجنة التدقيق بياناً تفصيلياً بمهام اللجنة وإنجازاتها خلال عام 2017.

## 2. لجنة إدارة المخاطر:

تم تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في اجتماعه رقم 2016/5 المؤرخ في 2016/3/31 وذلك لمدة ثلاث سنوات وتم اعتماد لائحة عملها وفقاً لقواعد الحوكمة ولم يطرأ أي تغيير على التشكيل خلال عام 2017، وتعمل لجنة إدارة المخاطر على مراجعة إستراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر ونزعة المخاطر ومدى تناسبها مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة بالإضافة إلى تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة ومراقبة التغييرات الخارجية في بيئة العمل وتأثيرها على أعمال الشركة.

تم تشكيل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة الغير تنفيذيين، وقد عقدت اللجنة أربعة اجتماعات خلال عام 2017، وفيما يلي بيان بتشكيل اللجنة واجتماعاتها.

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد/ نواف عبدالله البدر	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ خالد زيد الطواري	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ عبدالله محمد الشطي	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
عقدت اللجنة أربعة اجتماعات وذلك في التواريخ التالية :		
2017/4/30 - 2017/9/24 - 2017/10/31 - 2017/11/23 -		

## 3. لجنة المكافآت والترشيحات:

تم تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في اجتماعه رقم 2016/5 المؤرخ في 2016/3/31 وذلك لمدة ثلاث سنوات وتم اعتماد لائحة عملها وفقاً لقواعد الحوكمة ولم يطرأ أي تغيير على التشكيل خلال عام 2017 وتختص اللجنة بتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن الترشيحات لمناصب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وتقييم أدائهم وكذلك مراجعة المكافآت والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية. وتتشكل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين وتضم في عضويتها عضواً مستقلاً، وفيما يلي بياناً تفصيلياً بتشكيل اللجنة وعدد اجتماعاتها وأهم إنجازاتها خلال عام 2017:

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد/ منصور حمد المبارك	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ عادل سعد الدعيح	عضو اللجنة	عضو مستقل
السيد/ نواف عبدالله البدر	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
عقدت اللجنة اجتماعين وذلك في التواريخ التالية:		
2017/1/19 - 2017/3/1 -		

- وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- الاشراف على عملية تقييم مجلس الإدارة والتقييم الذاتي للأعضاء وتقييم أداء الرئيس التنفيذي.
- تحديد الاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة ومراجعة تلك الاحتياجات بصورة سنوية.
- التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.

قامت اللجنة بعدد من الإنجازات خلال عام 2017 ومنها:



#### 4. اللجنة التنفيذية:

تم تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في اجتماعه رقم 2016/5 المؤرخ 2016/3/31 وذلك لمدة ثلاث سنوات ولم يطرأ أي تغيير على التشكيل خلال عام 2017 وقد تم تشكيل اللجنة من أربعة أعضاء من أعضاء مجلس الإدارة. وتقوم اللجنة التنفيذية بمساعدة مجلس الإدارة في متابعة أداء الشركة ومتابعة تنفيذ الخطة الاستراتيجية وتقييم الفرص الإستثمارية وكل ذلك بموجب لائحة العمل المنظمة للجنة والصلاحيات الممنوحة لها من قبل مجلس الإدارة. وفيما يلي بيان بتشكيل اللجنة وتواريخ اجتماعاتها وأهم إنجازاتها.

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد/ خالد زيد الطواري	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ أحمد دعيج الدعيج	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ عبدالله محمد الشطي	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
عقدت اللجنة ستة إجتماعات في التواريخ التالية :		
2017/1/19 - 2017/6/1 2017/1/29 - 2017/10/9 2017/3/14 - 2017/11/28		

- مناقشة الإستراتيجية وخطة العمل والموازنة التقديرية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة.
- متابعة تنفيذ الخطة الاستراتيجية ومؤشرات الأداء بصورة دورية.
- مراجعة أداء الشركة بصورة عامة وأداء كافة قطاعات الشركة تفصيلاً ومناقشة الانحرافات عن خطة العمل والموازنة التقديرية.
- مناقشة استثمارات الشركة الحالية والجديدة وتقديم التوصيات بشأنها.
- مراجعة معدلات إنجاز مشاريع الشركة ومناقشة أية معوقات في تنفيذ المشاريع.

وتقوم اللجنة بعدد من المهام أهمها:

#### 4.2: الإدارة التنفيذية

تشكل الإدارة التنفيذية للشركة من كلا من:

المسمى الوظيفي	الإسم
الرئيس التنفيذي	إبراهيم اديب العوضي
المدير التنفيذي لإدارة الإستثمار	عبدالعزیز سلمان الحميدان
المدير التنفيذي لإدارة العقار وأملاك الغير	أحمد يوسف العلي
مدير إدارة تنفيذ المشاريع	جمال رشدي السيد
مدير الإدارة المالية	ياسر بهاء الدين
مدير إدارة الأصول	عبدالله فرقد الصانع
مساعد مدير الموارد البشرية	فواز صالح العيبان

يتوفر لدى الشركة أوصاف وظيفية تحدد مهام ومسؤوليات كل عضو من أعضاء الإدارة التنفيذية والمهام الموكلة لهم، وتتضمن المهام الرئيسية للإدارة التنفيذية (على سبيل المثال) ما يلي:

- العمل على تنفيذ كافة السياسات واللوائح والأنظمة الداخلية للشركة المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- تنفيذ الإستراتيجية والخطة السنوية المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- إعداد التقارير الدورية (مالية وغير مالية) بشأن التقدم المحرز في نشاط الشركة في ضوء خطط وأهداف الشركة الإستراتيجية، وعرض تلك التقارير على مجلس الإدارة.
- إدارة العمل اليومي وتسيير النشاط فضلاً عن إدارة موارد الشركة بالشكل الأمثل والعمل على تعظيم الأرباح وتقليل النفقات وذلك بما يتفق مع أهداف واستراتيجية الشركة.
- المشاركة الفعالة في بناء وتنمية ثقافة القيم الأخلاقية داخل الشركة.
- وضع نظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، والتأكد من فاعلية وكفاية تلك النظم، والحرص على الالتزام بنزعة المخاطر المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

## القاعدة الثالثة

### اختيار اشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

#### 1.3: الترشيحات لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت والتي تختص بتلقي طلبات الترشيح لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ورفع التوصيات بشأنها لمجلس الإدارة. ويتوافر لدى الشركة ميثاق عمل معتمد من مجلس الإدارة ويتضمن مسؤوليات ومهام اللجنة على النحو الوارد ذكره أعلاه.

#### 2.3: مكافآت مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

يتوافر لدى الشركة سياسة للمكافآت ومعتمدة من مجلس الإدارة وتتضمن السياسة نظام الحوافز والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وفيما يلي نبذة عن سياسة مكافآت كلاً من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

#### 1.2.3: مكافآت مجلس الإدارة

يتضمن نظام مكافآت أعضاء مجلس الإدارة على مايلي:

- **مكافأة أعضاء مجلس الإدارة** - ويتم احتسابها وفقاً لاحكام المادة 198 من قانون الشركات رقم السنة 2016 والتي تنص على انه لا يجوز تقدير مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بأكثر من عشرة بالمائة من الربح الصافي بعد إستنزال الاستهلاك والاحتياطات وتوزيع ربح لا يقل عن خمسة بالمائة من رأس المال على المساهمين أو أي نسبة أعلى ينص عليها عقد الشركة. يجوز إعفاء أعضاء مجلس الإدارة من الحد الأعلى للمكافآت سالفه البيان وذلك بناء على موافقة الجمعية العمومية. يجب ان تتم الموافقة على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة من قبل الجمعية العمومية العادية للشركة.

- **بدلات اللجان** - وتمثل تلك البدلات مقابل العمل المبدول من أعضاء مجلس الإدارة نظير المشاركة في أعمال اللجان وتأدية المهام التي قام مجلس الإدارة بتفويضها للجان وفقاً للوائح عمل اللجان المعتمدة من قبل مجلس الإدارة. ويتم منح عضو مجلس الإدارة بدل نقدي سنوي عن مشاركته في عمل كل لجنة.

- **بدل حضور اجتماعات مجلس الإدارة** - وتمثل البدل النقدي الذي يتم منحه مقابل حضور كل إجتماع من إجتماعات مجلس الإدارة، ويشترط لصف حضور إجتماعات مجلس الإدارة.

- **بدلات أخرى** - ويمثل هذا المبلغ البدل النقدي مقابل قيام مجلس الإدارة بتفويض أي من أعضائه في ممارسة بعض السلطات أو المسؤوليات المناطة بالمجلس وفقاً لنص المادة 185 من قانون الشركات رقم 1 لعام 2016.



### 2.2.3 : مكافآت الإدارة التنفيذية

تنقسم مكافآت الإدارة التنفيذية إلى قسمين:

- **المكافآت الثابتة والبدلات** – وتشمل تلك المجموعة الرواتب والبدلات والمزايا الثابتة التي يتم منحها لأعضاء الإدارة التنفيذية وفقاً لعقود التوظيف المعتمدة والسياسات الداخلية المطبقة في الشركة.
- **المكافآت المتغيرة** – وتشمل تلك المجموعة قيم المكافآت المتغيرة المرتبطة بالأداء وتحقيق أهداف الشركة.

تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بتقديم توصية لمجلس الإدارة بشأن قيم المكافآت المقترحة منحها لأعضاء الإدارة التنفيذية.

### 3.3: تقرير المكافآت

تقوم الشركة بتحديد مكافآت مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق سياسة المكافآت التي اعتمدها مجلس الإدارة. وتتضمن المكافآت تحليلاً للمكافآت الممنوحة لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية كما هو موضح أدناه:

#### 1.3.3: مكافآت مجلس الإدارة

إجمالي المكافآت والمزايا السنوية	شريحة المكافآت المتغيرة	شريحة المكافآت الثابتة
-	-	-

أوصى مجلس الإدارة بعدم توزيع مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 ورفع التوصية للجمعية العمومية للإعتماد.

#### 2.3.3 : مكافآت الإدارة التنفيذية

إجمالي المكافآت والمزايا السنوية	شريحة المكافآت المتغيرة	شريحة المكافآت الثابتة
378,311	-	378,311

## القاعدة الرابعة ضمان نزاهة التقارير المالية

تؤمن شركة أعيان العقارية بأن سلامة البيانات المالية هي أهم المؤشرات على نزاهة ومصداقية الشركة في عرض مركزها المالي وبما يزيد من ثقة المستثمرين في البيانات والمعلومات التي توفرها الشركة، وعليه فقد وضعت شركة أعيان العقارية آليات وإجراءات للتأكد من سلامة البيانات المالية للشركة على النحو الآتي بيانه:

#### 1.4 : دور لجنة التدقيق في مراجعة البيانات المالية

- تقوم لجنة التدقيق بمراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية ومناقشتها مع الإدارة التنفيذية قبل عرضها على مجلس الإدارة.
- تجتمع لجنة التدقيق بصورة دورية مع مراقبي الحسابات الخارجيين لمناقشة السياسات المحاسبية والبيانات المالية السنوية.

#### 2.4 : التعهدات بسلامة ونزاهة التقارير المالية

تقدم الإدارة التنفيذية للشركة تعهدات كتابية لمجلس الإدارة بسلامة ونزاهة التقارير المالية. وقدم تم عرض البيانات المالية السنوية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 في اجتماع مجلس الإدارة رقم 2018/2 المؤرخ 2018/3/7، وبناء على ذلك يتعهد ويؤكد مجلس الإدارة للسادة / المساهمين على سلامة ونزاهة البيانات المالية للشركة وأنه قد تم إعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل هيئة أسواق المال.

### 3.4 : مراقب الحسابات الخارجي

- يتم عرض اية خدمات يقدمها مراقب الحسابات الخارجي على لجنة التدقيق، للتحقق من استقلالية مراقب الحسابات الخارجي.
- قامت لجنة التدقيق بتقييم أداء مراقب الحسابات الخارجي والتوصية لمجلس الإدارة بشأن تعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي.
- قامت الشركة بتعيين السادة / مكتب إرنست ويونغ كمراقب حسابات للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

## القاعدة الخامسة وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

### 1.5: لجنة التدقيق ولجنة إدارة المخاطر

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة التدقيق ولجنة إدارة المخاطر بتاريخ 2016/3/31، وقد قامت اللجنة بالاجتماع خلال عام 2017 لمناقشة حدود المخاطر والتحديات التي تواجه الشركة وآلية مواجهتها.

### 2.5: وحدة إدارة المخاطر

قامت الشركة بإنشاء وحدة لإدارة المخاطر تتبع مجلس الإدارة مباشرة وقد تم تعديل الهيكل التنظيمي للشركة بشكل يوضح إنشاء وحدة المخاطر وقد قام مجلس الإدارة بتكليف إحدى الجهات الاستشارية المتخصصة للقيام بكافة مهام وحدة المخاطر.

### 3.5: أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

يتوافر لدى الشركة أنظمة ضبط ورقابة داخلية تغطي جميع أنشطتها، والتي تعمل على الحفاظ على سلامة الشركة المالية ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب وذلك من خلال وجود هيكل تنظيمية معتمدة تراعى مبدأ الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح، كما يتوافر لدى الشركة أدلة سياسات وإجراءات عمل تحدد بشكل واضح السلطات والمسؤوليات. وقد قامت الشركة بتكليف أحد مراقبي الحسابات بفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة كما تم تسليم تقرير مراجعة وتقييم نظم الرقابة الداخلية إلى هيئة أسواق المال خلال الربع الأول من عام 2017.

### 4.5: وحدة التدقيق الداخلي

يتضمن الهيكل التنظيمي المعتمد للشركة وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي تتبع لجنة التدقيق مباشرة، وقد قام مجلس الإدارة بتكليف أحد المكاتب الاستشارية للقيام بمهام الوحدة.

## القاعدة السادسة تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

### 1.6 : معايير ومحددات السلوك المهني والأخلاقي:

تؤمن الشركة متمثلة بمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين فيها بأن السلوك المهني والأخلاقي من أهم روافد نجاح الشركة في تحقيق أهدافها، وإنطلاقاً من هذا الإيمان فإن هناك سياسة معتمدة من مجلس الإدارة تختص بتحديد معايير السلوك المهني والأخلاقي في الشركة مشتملة على معايير السلوك المهني والأخلاقي، وكذلك مسؤوليات كل من الشركة، ومجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين. كما أن هناك سياسة خاصة بالإبلاغ ومقررة من مجلس الإدارة والتي وضعت آلية تتيح للموظفين وأصحاب المصالح الإبلاغ عن أي ممارسات غير سليمة أو أمور تثير الريبة مع وضع الترتيبات المناسبة التي تسمح بإجراء تحقيق مستقل.

### 2.6 : سياسات وآليات الحد من حالات تعارض المصالح

تتوافر لدى الشركة سياسات وآليات خاصة للحد من حالات تعارض المصالح وأساليب معالجتها والتعامل معها وذلك ضمن إطار حوكمة الشركات مع الأخذ بعين الاعتبار ما ورد بقانون الشركات. تهدف سياسة الحد من تعارض المصالح المعتمدة من مجلس الإدارة إلى ضمان تطبيق الإجراءات المناسبة لإكتشاف حالات تعارض المصالح الجوهرية والتعامل معها بشكل فعال، والتأكد من أن مجلس الإدارة يقوم بالتعامل مع حالات تعارض المصالح القائمة والمحتملة والمتوقعة وأن كافة القرارات يتم اتخاذها بما يحقق مصالح الشركة.



## القاعدة السابعة الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

### 1.7 : سياسة الإفصاح والشفافية

تتسم الشركة بالإنفتاح والمصدقية والتعاون، وتحقيقاً لمبادئ الشركة الراسخة وتطبيقاً لأفضل ممارسات الحوكمة الرشيدة والتزاماً بالمتطلبات القانونية كافة، فإن هناك سياسة خاصة بالإفصاح والشفافية معتمدة من مجلس الإدارة وتتضمن السياسة بشكل واضح القواعد العامة للإفصاح، وإجراءات وآلية الإفصاح، وبينت السياسة مسؤولية الشركة عن إدارة عمليات الإفصاح والتحقق من الإلتزام بالبيانات الواجب الإفصاح عنها في الوقت المناسب وبشكل وافي ودقيق وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال والقوانين والنظم المعمول بها، كما أكدت السياسة على نشر المعلومات على الموقع الإلكتروني للشركة. كما إشتهمت سياسة الإفصاح على آلية تنظيم تداول الأشخاص المطلعين تعزيزاً لمبدأ الإفصاح والشفافية في جميع تعاملاتها، حيث بينت الأشخاص المطلعين في الشركة وتطرفت للمعلومات الواجب الإفصاح عنها وتوقيت الإفصاح وفترات حظر التداول، كما بينت تفصيلاً إجراءات تداول الأشخاص المطلعين في الأوراق المالية.

### 2.7 : سجل الإفصاح

تقوم الشركة بالإحتفاظ بسجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، بحيث يشمل السجل على إفصاحات بنسب الملكية والتداولات على أسهم الشركة إضافة الى القرارات والتعهدات المقدمة من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بصفتهم اشخاص مطلعين. ويحتفظ بهذا السجل في مقر الشركة ويتاح الاطلاع على السجل من قبل كافة مساهمي الشركة دون رسم أو مقابل ويتم تحديثه بشكل دوري بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.

### 3.7 : وحدة شؤون المستثمرين

قامت الشركة بإنشاء وحدة مستقلة مسؤولة عن إتاحة وتوفير البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة للمستثمرين الحاليين والمحتملين في الشركة ويتولى مهام تلك الوحدة السيد/ فواز صالح العيبان ويتم نشر كافة المعلومات و التقارير والاخبار على الموقع الإلكتروني للشركة. ويقوم بالتواصل مع المستثمرين والمساهمين من خلال الاتصال على الأرقام التالية او من خلال البريد الإلكتروني التالي:

هاتف: 22212122

البريد الإلكتروني: investor@aayanre.com

### 4.7 : الإعتداع على البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات في عمليات الإفصاح

قامت الشركة بتطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والإعتداع عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح، كما تم إنشاء قسم مخصص لحوكمة الشركات يتم من خلاله عرض كافة المعلومات والبيانات التي تساعد المساهمين والمستثمرين الحاليين والمحتملين على ممارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة.

## القاعدة الثامنة إحترام حقوق المساهمين

### 1.8 : حماية الحقوق العامة للمساهمين وتشجيعهم على التصويت في الجمعيات العامة

تلتزم الشركة بمسؤوليتها تجاه المساهمين بتبني أعلى المعايير المطبقة في حوكمة الشركات، حيث تؤمن الشركة بأن التطبيق السليم لحوكمة الشركات يعزز القيمة لمساهميها، فالشركة تقوم بمعاملة جميع المساهمين بالتساوي ودون تمييز ولا تقوم الشركة في أي حال من الأحوال بحجب أي معلومة أو حق من حقوق المساهمين وتلتزم الشركة بهذا الشأن بكافة أحكام القوانين والتعليمات والضوابط الرقابية.

يتوافر لدى الشركة سياسة خاصة لحماية حقوق المساهمين ومعتمدة من مجلس الإدارة تبين دور كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في حماية حقوق المساهمين والتأكد من أن يتمتع كافة فئات المساهمين بنفس حقوق التصويت وبذات المعاملة وتوفير كافة المعلومات الخاصة بحقوق التصويت مع منح كافة فئات المساهمين فرصة مساعلة مجلس الإدارة عن المهام الموكلة إليهم.

### 2.8 : مراعاة الدقة والمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين

قامت الشركة بإنشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة يقيد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم ومواطنهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم ويتم التأشير في سجل المساهمين بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه كما يتم التعامل مع البيانات الواردة فيه بأقصى درجات الحماية والسرية.

## القاعدة التاسعة إدراك دور أصحاب المصالح

تعمل الشركة على إحترام وحماية حقوق أصحاب المصالح في جميع معاملاتها وتعاملاتها الداخلية والخارجية، حيث إن إسهامات أصحاب المصالح تشكل مورداً بالغ الأهمية لبناء القدرة التنافسية للشركة وتدعيم مستويات ربحيتها، وفي سبيل حماية معاملات أصحاب المصالح مع الشركة سواء كانت عقود أو صفقات، قامت الشركة باعتماد سياسات ولوائح داخلية منها على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- سياسة حماية حقوق أصحاب المصالح.
- سياسة تعارض المصالح.
- سياسة الإبلاغ عن المخالفات.
- سياسة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.

تقوم الشركة بتوفير معلومات عن الشركة ونشرها على الموقع الإلكتروني مما يتيح لأصحاب المصالح الحصول على المعلومات اللازمة عن الشركة. كما تمكن الشركة أصحاب المصالح في الحصول على المعلومات والبيانات المالية ذات الصلة بأنشطتهم وتعاملاتهم مع الشركة من خلال الإدارة المالية بالشركة. وقد قام مجلس إدارة الشركة باعتماد سياسة للإبلاغ عن المخالفات، تلتزم الشركة بموجبها بمراعاة النزاهة والسلوك المهني والأخلاقي في كافة التعاملات وتتيح الفرصة لأصحاب المصالح للإبلاغ عن أية مخالفات أو أي أنشطة غير قانونية أو غير أخلاقية أو غير مشروعة، مع التزام الشركة بالسرية في إجراءات التحقيق في المخالفة مع توفير حماية للمبلغ مع عدم الإضرار به.

## القاعدة العاشرة تعزيز وتحسن الأداء

### 1.10 : تدريب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قامت الشركة بالتعاقد مع إحدى الشركات الإستشارية في مجال الحوكمة وقد تم عقد ورش عمل تعريفية خلال العام لأعضاء مجلس إدارة الشركة وأعضاء الإدارة التنفيذية بشأن إلتزاماتهم في ظل قانون الشركات وتعليمات حوكمة الشركات مع عرض لآليات تطبيق الحوكمة.

### 2.10 : تقييم أداء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قامت الشركة بإعداد نظم وآليات لتقييم أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من خلال وضع مجموعة من مؤشرات قياس الأداء الموضوعية التي ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة.

## القاعدة الحادية عشر التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

يتوافر لدى الشركة سياسة خاصة بالمسؤولية الاجتماعية ومعتمدة من مجلس الإدارة والتي تهدف الي تحقيق التوازن بين اهداف الشركة والأهداف التي يسعى المجتمع لتحقيقها وتكفل توجيه الشركة بشأن إدارة مسؤوليتها الاجتماعية بما يحقق التنمية المستدامة للمجتمع والعاملين من خلال المساهمة في توفير فرص عمل وتخفيض مستويات البطالة في المجتمع وتحقيق الاستغلال الأمثل للموارد المتاحة.

وفي هذا الإتجاه، فقد قامت الشركة خلال عام 2017 بعدة أنشطة ومنها على سبيل المثال إستضافتها لمجموعة من المشاريع الصغيرة وإقامة معرض لها إمتد لعدة أيام في مجمع وبرج يال، وكذلك تنظيمها لحملة للتبرع بالدم بالتعاون مع بنك الدم الكويتي، بالإضافة لرعايتها لمؤتمر شوري الفقهي السابع.



# تقرير لجنة التدقيق



## كلمة رئيس اللجنة

السادة المساهمين الكرام،  
تحية طيبة وبعد،

حرصاً من الشركة على التأكد من سلامة ونزاهة التقارير المالية وأنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في شركة أعيان العقارية، والتزاماً منا بتطبيق قواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال، لذا فقد قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة التدقيق بتاريخ 2016/3/31، ويتضمن التقرير المرفق أهداف اللجنة وتشكيلها وإنجازاتها عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

أحمد دعيج الدعيج  
رئيس اللجنة



### أهداف اللجنة

مساعدة المجلس في أداء التزاماته فيما يتعلق بالتأكد من سلامة التقارير المالية وأنظمة الرقابة الداخلية تطبيقاً لقواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال بالإضافة إلى متطلبات الجهات الرقابية الأخرى.

### تشكيل اللجنة

تم تشكيل اللجنة بتاريخ 2016/3/31 ولم يطرأ أي تغيير على تشكيلها خلال عام 2017، وقد شغل عضوية اللجنة السادة:

م	الاسم	صفة العضوية في المجلس	صفة العضوية في اللجنة
1	أحمد دعيح الدعيح	عضو غير تنفيذي	رئيس اللجنة
2	صلاح عبدالعزيز الخميس	عضو غير تنفيذي	عضو اللجنة
3	عادل سعد الدعيح	عضو مستقل	عضو اللجنة

### مهام اللجنة

قام مجلس الإدارة بتاريخ 2016/5/2 باعتماد لائحة لجنة التدقيق والتي تتضمن بياناً تفصيلياً لمهام ومسؤوليات وصلاحيات اللجنة. وفيما يلي ملخص لأهم مهام ومسؤوليات اللجنة:

1. مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية بشأنها.
2. رفع توصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين وتحديد أتعابهم والتحقق من إستقلاليتهم ومراجعة خطابات تعيينهم.
3. تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير يتضمن توصيات اللجنة في هذا الشأن.
4. الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي والتوصية بتعيين مسؤول التدقيق الداخلي وعزله وتقييم أداءه.
5. مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم إتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
6. التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.

### إجتماعات اللجنة:

عقدت اللجنة خلال عام 2017 ثمان (8) إجتماعات وبيانها فيما يلي:

2017/1/29	اجتماع رقم (1) المنعقد في تاريخ
2017/2/22	اجتماع رقم (2) المنعقد في تاريخ
2017/3/20	اجتماع رقم (3) المنعقد في تاريخ
2017/3/28	اجتماع رقم (4) المنعقد في تاريخ
2017/5/1	اجتماع رقم (5) المنعقد في تاريخ
2017/6/12	اجتماع رقم (6) المنعقد في تاريخ
2017/7/27	اجتماع رقم (7) المنعقد في تاريخ
2017/10/29	اجتماع رقم (8) المنعقد في تاريخ

وكان حضور اجتماعات اللجنة كما هو موضح ادناه:

8/7	السيد / أحمد دعيج الدعيج
8/6	السيد / صلاح عبدالعزيز الخميس
8/8	السيد / عادل سعد الدعيج

### إنجازات اللجنة

أنجزت اللجنة في عام 2017 العديد من الإنجازات نوجزها فيما يلي:

### البيانات والتقارير المالية

مراجعة البيانات والتقارير المالية قبل عرضها على مجلس الإدارة وابداء الرأي والتوصية بشأنها. وفيما يلي بيان البيانات المالية التي تم عرضها على لجنة التدقيق حتى تاريخ 2017/12/31

- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2016/12/31
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2017/3/31
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2017/6/30
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2017/9/30

كما قامت اللجنة بناءً على إجتماعها رقم (2018/2) بتاريخ 2018/3/7، بمراجعة البيانات المالية للفترة المنتهية في 2017/12/31.

### التدقيق الداخلي

- مراجعة خطة عمل التدقيق الداخلي والموافقة عليها.
- مناقشة تقارير التدقيق الداخلي والإجراءات التصويبية التي إتخذتها الإدارة بشأن تلك الملاحظات.
- الاشراف على أعمال التدقيق الداخلي ومتابعة إنجازات التدقيق الداخلي.

### الالتزام بالقوانين والتشريعات

متابعة إلتزام الشركة بالقوانين والتشريعات ذات الصلة بعملها ومناقشة مسؤولي الشركة عن مدى إلتزام الشركة بتعليمات الجهات الرقابية.

### نظم الرقابة الداخلية

تعيين مراقب حسابات خارجي لفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية وقد تم تعيين مكتب مراقب حسابات مستقل لفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة. كما تم تسليم تقرير مراجعة وتقييم نظم الرقابة الداخلية عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 والمعد من المكتب المستقل إلى هيئة أسواق المال خلال الربع الأول من عام 2017.

### مراقب الحسابات الخارجي

- قامت لجنة التدقيق في عام 2017 برفع توصية لمجلس الإدارة بإعادة تعيين السادة / مكتب إرنست ويونغ كمراقب حسابات للشركة تمهيدا للمصادقة عليهم من قبل الجمعية العامة للشركة.
- قامت اللجنة بمراجعة الخدمات التي قام بها مراقب الحسابات الخارجي ومراجعة وتأكيد إستقلالية وموضوعية مراقبي الحسابات الخارجيين.
- قامت اللجنة بالإجتماع مع مراقبي الحسابات الخارجيين ومناقشة طبيعة ونطاق عمل التدقيق الذي قاموا بأدائه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والمعايير الدولية للتقارير المالية والمتطلبات الرقابية الأخرى.
- كما قامت اللجنة بمناقشة السياسات المحاسبية مع مراقب الحسابات الخارجي.

### البلاغات والتحقيقات

لا يوجد حتى تاريخه.



البيانات المالية  
المجمعة  
31 ديسمبر 2017

شركة  
أعيان العقارية ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة



## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

#### الرأي المتحفظ

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

في رأينا، باستثناء التأثيرات المحتملة للأمر المبين في قسم "أساس الرأي المتحفظ" من تقريرنا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي المتحفظ

كما في 31 ديسمبر 2017، تتضمن البيانات المالية المجمعة القيمة المدرجة بالدفاتر والحصة في نتائج استثمار المجموعة في شركة زميلة، وهي شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. ("برج هاجر") بمبلغ 12,224,497 دينار كويتي و 319,586 دينار كويتي على التوالي. على الرغم من ذلك، لم نتمكن من تقييم تأثير المطالبة الضريبية المبينة بالإيضاح 10 حول استثمار المجموعة في برج هاجر. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد مدى ضرورة إجراء أي تعديلات على هذه المبالغ.

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. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق المتحفظ.

#### أمور التدقيق الرئيسية

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

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة"، والتي تتعلق بهذه الأمور. وعليه، اشتمل تدقيقنا على تنفيذ الإجراءات المصممة بما يتيح التعامل مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. ويستند رأي التدقيق المقدم من جانبنا حول البيانات المالية المجمعة المرفقة إلى النتائج التي تم التوصل إليها من إجراءات التدقيق، ومن بينها تلك الإجراءات التي تم تنفيذها للتعامل مع الأمور أدناه.

بالإضافة إلى الأمور المبينة في فقرة أساس الرأي المتحفظ أعلاه، حددنا الأمور التالية كأمر تدقيق رئيسية في تقريرنا:



## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

لقد حددنا أمور التدقيق الرئيسية التالية:

### 1) انخفاض قيمة استثمارات في شركات زميلة

لدى المجموعة استثمار في شركات زميلة بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 15,547,154 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017. تتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، والتي بموجبها يتم إدراج هذه الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً بما يعكس تغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة ناقصاً أي مخصصات لانخفاض في القيمة.

يعتبر انخفاض قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة جوهرياً لتدقيقنا حيث إن الإدارة تستخدم أحكام وتقديرات في تقييم هذه الاستثمارات لغرض تحديد أي انخفاض في قيمتها. وبالتالي، فقد اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من إجراءات التدقيق، قمنا بتقييم ما إذا كانت الإدارة قد قامت بتحديد أي مؤشرات على الانخفاض في قيمة شركاتها المستثمر فيها، بما في ذلك التغيرات الجوهرية العكسية في الظروف الاقتصادية أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو البيئة السياسية بما يؤثر على أعمال الشركات المستثمر فيها، وذلك بالإضافة إلى مراعاة أي تغيرات في الوضع المالي للشركات المستثمر فيها. لقد تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها التحقق من المدخلات الرئيسية التي يستند إليها تقدير القيمة العادلة للمجموعة. كما اطلعنا على حسابات انخفاض القيمة التي تم إجراؤها من قبل الإدارة وتحققنا من مدى معقولية الافتراضات الرئيسية. وقمنا بتقييم افتراضات الإدارة بما في ذلك مقارنة الافتراضات ذات الصلة بالمعايير المتعارف عليها والتنبؤات الاقتصادية. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم تحليل الحساسية الذي تم إجراؤه من قبل الإدارة للتأكد من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إضافة إلى ذلك، قمنا أيضاً بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة باستثمار المجموعة في الشركات الزميلة ضمن الإيضاح 10 حول البيانات المالية المجمعة.

### 2) العقارات الاستثمارية والعقارات للمتاجرة

تمثل العقارات الاستثمارية والعقارات للمتاجرة معاً جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة (76 %) وهي تحمل قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 71,495,215 دينار كويتي وبمبلغ 14,948,017 دينار كويتي على التوالي في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وصافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وصافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات ذات أهمية نظراً لعدم التأكد من التقديرات المرتبطة بهذه التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وصافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فقد اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.



## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

لقد تحققنا من الافتراضات والتقديرات التي اتخذتها إدارة المجموعة ومدى ملائمة بيانات العقارات المؤيدة للتقييمات التي تم إجراؤها من قبل المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتنفيذ إجراءات إضافية للجوانب المقترنة بمخاطر أعلى والتقديرات. وتضمنت هذه الإجراءات، متى كان ذلك مناسباً، مقارنة الأحكام التي تم اتخاذها حول ممارسات السوق الحالية والناشئة والتحقق من التقييمات على أساس العينات. إضافة إلى ذلك، أخذنا في اعتبارنا موضوعية واستقلال وخبرة مقيمي العقارات الخارجيين. وقمنا أيضاً بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية والعقارات للمتاجرة لدى المجموعة ضمن الإيضاح 9 والإيضاح 7 على التوالي حول البيانات المالية المجمعة.

### معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

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

كما هو مبين في قسم "أساس الرأي المتحفظ" أعلاه، لم نتمكن من تقييم تأثير المطالبة الضريبية على استثمار المجموعة في برج هاجر كما في 31 ديسمبر 2017. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى تشتمل على أخطاء مادية أم لا فيما يتعلق بهذا الأمر.

### مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

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

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



العيان والعصيمي وشركاهم  
إذنت ويونغ



## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

### مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير 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 تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء المادية عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات، تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة وتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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



## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

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

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

### تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم، أو مركزها المالي المجموع.

بدر عادل العبد الجادر  
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ  
إرنست ويونغ  
العيان والعصيمي وشركاهم

7 مارس 2018  
الكويت



## بيان الدخل المجموع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات	
597,825	<b>7,250,000</b>		<b>الإيرادات</b>
(626,913)	<b>(6,519,512)</b>		بيع عقارات للمتاجرة
			تكلفة بيع عقارات للمتاجرة
(29,088)	<b>730,488</b>		ربح (خسارة) بيع عقارات للمتاجرة
741,047	<b>425,844</b>		إيرادات تمويل عقاري
1,069,361	<b>2,150,113</b>		إيرادات إيجار
160,975	<b>74,590</b>		أتعاب إدارة
(40,000)	-		خسارة بيع عقارات استثمارية
4,571,689	<b>(651,101)</b>	9	(خسائر) أرباح من إعادة تقييم عقارات استثمارية
(6,222)	<b>(7,430)</b>		خسائر محققة من بيع استثمارات متاحة للبيع
1,247,752	<b>315,864</b>	10	حصة في نتائج شركات زميلة
(30,543)	<b>3,357</b>		ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
33,959	<b>68,535</b>		إيرادات أخرى
<b>7,718,930</b>	<b>3,110,260</b>		
			<b>المصروفات</b>
(883,112)	<b>(741,782)</b>		تكاليف تمويل
(1,078,512)	<b>(987,398)</b>		تكاليف موظفين
(713,900)	<b>(531,409)</b>		مصروفات إدارية
(504,896)	<b>(1,500,565)</b>	3	خسائر الانخفاض في القيمة ومخصصات أخرى
-	<b>(1,015,947)</b>		مصروفات تشغيل أخرى
<b>(3,180,420)</b>	<b>(4,777,101)</b>		
4,538,510	<b>(1,666,841)</b>		(الخسارة) الربح قبل مخصص الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(106,026)	-	4	الضريبة
(43,000)	-		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<b>4,389,484</b>	<b>(1,666,841)</b>		(خسارة) ربح السنة
			الخاص بـ:
2,747,268	<b>(1,892,480)</b>		مساهمي الشركة الأم
1,642,216	<b>225,639</b>		الحصص غير المسيطرة
<b>4,389,484</b>	<b>(1,666,841)</b>		(خسارة) ربح السنة
<b>6.6 فلس</b>	<b>(4.6) فلس</b>	5	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

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

بيان الدخل الشامل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,389,484	(1,666,841)	خسارة) ربح السنة
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى سوف يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
21,022	14,624	صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع
(5,603)	11	تعديلات تحويل عملات أجنبية
15,419	14,635	إيرادات شاملة أخرى للسنة
4,404,903	(1,652,206)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
2,762,687	(1,877,845)	مساهمي الشركة الأم
1,642,216	225,639	الحصص غير المسيطرة
4,404,903	(1,652,206)	

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



## بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
29,075	27,163		موجودات غير متداولة
1,565,459	869,216	8	ممتلكات ومعدات
68,429,317	71,495,215	9	استثمارات متاحة للبيع
16,811,330	15,547,154	10	عقارات استثمارية
712,067	452,376	6	استثمار في شركات زميلة
			مدينو تمويل عقاري
87,547,248	88,391,124		
			موجودات متداولة
1,539,523	1,540,196	18	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
20,729,492	14,948,017	7	عقارات للمتاجرة
6,145,913	628,015	6	مدينو تمويل عقاري
1,690,278	1,982,442	11	مدينون وموجودات أخرى
2,021,889	6,291,465		أرصدة لدى البنوك
32,127,095	25,390,135		
119,674,343	113,781,259		
			مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
41,564,230	41,564,230	14	رأس المال
22,742,515	22,742,515		علاوة إصدار أسهم
42,949	42,949		احتياطي أسهم خزينة
5,117,782	5,117,782	15	احتياطي إيجاري
3,933,587	3,933,587	15	احتياطي عام
(63,051)	(48,427)		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
3,524,348	(1,069,807)		(خسائر متراكمة) / أرباح مرحلة
6,117	6,128		احتياطي تحويل عملات أجنبية
76,868,477	72,288,957		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
19,003,336	19,228,975		الحصص غير المسيطرة
95,871,813	91,517,932		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
586,725	530,796		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
8,874,598	8,038,842	12	دائنو توريق
9,461,323	8,569,638		
			مطلوبات متداولة
5,252,090	4,429,024	12	دائنو توريق
287,890	331,949	18	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
8,801,227	8,932,716	13	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
14,341,207	13,693,689		
23,802,530	22,263,327		
119,674,343	113,781,259		إجمالي المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

  
إبراهيم أديب العوضي  
الرئيس التنفيذي

  
منصور حمد المبارك  
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات
4,538,510	(1,666,841)	<b>أنشطة التشغيل</b>
11,794	1,912	(خسارة) ربح السنة قبل مخصص الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
40,000	-	تعديلات ل:
(4,571,689)	651,101	9 استهلاك
(1,247,752)	(315,864)	10 خسارة بيع عقارات استثمارية
883,112	741,782	خسائر (أرباح) من إعادة تقييم عقارات استثمارية
97,183	148,036	حصلة في نتائج شركات زميلة
(45,359)	(58,360)	3 تكاليف تمويل
550,255	72,847	3 مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	684,678	3 عكس خسائر انخفاض قيمة مديني تمويل عقاري
-	801,400	3 مخصص خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
6,222	7,430	3 خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
		3 مخصص متعلق بدعوى قضائية
		3 خسائر محققة من بيع استثمار متاح للبيع
262,276	1,068,121	
4,535,939	5,835,949	التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(345,808)	(673)	مديني تمويل عقاري
(4,355,509)	5,708,628	الحركة في مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
2,564,454	(292,164)	عقارات للمتاجرة
171,708	44,059	مدينون وموجودات أخرى
(2,005,815)	(669,900)	الحركة في مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
		دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
827,245	11,694,020	صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(8,469)	(203,965)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(883,112)	(741,782)	تكاليف تمويل مدفوعة
(64,336)	10,748,273	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(13,908)	-	<b>أنشطة الاستثمار</b>
31,259	18,759	شراء ممتلكات ومعدات
(842,048)	(3,716,999)	9 متحصلات من بيع استثمارات متاحة للبيع
610,000	-	إضافات إلى عقارات استثمارية
1,954,260	1,580,040	10 متحصلات من بيع عقارات استثمارية
		توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
1,739,563	(2,118,200)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
(3,848,666)	(1,658,822)	<b>أنشطة التمويل</b>
(2,078,211)	(2,701,675)	14 صافي الحركة في دائني توريد
(5,926,877)	(4,360,497)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(4,251,650)	4,269,576	صافي الزيادة (النقص) في الأرصدة لدى البنوك
6,273,539	2,021,889	الأرصدة لدى البنوك في 1 يناير
2,021,889	6,291,465	الأرصدة لدى البنوك في 31 ديسمبر
		النقد والأرصدة لدى البنوك في 31 ديسمبر

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

	احتياطي تحويل العملات الأجنبية		احتياطي تحويل العملات الأجنبية		احتياطي تحويل العملات الأجنبية		احتياطي تحويل العملات الأجنبية		احتياطي تحويل العملات الأجنبية		احتياطي تحويل العملات الأجنبية		احتياطي تحويل العملات الأجنبية		احتياطي تحويل العملات الأجنبية		احتياطي تحويل العملات الأجنبية	
	ديناميكي	ديناميكي	ديناميكي	ديناميكي	ديناميكي	ديناميكي	ديناميكي	ديناميكي	ديناميكي	ديناميكي	ديناميكي	ديناميكي	ديناميكي	ديناميكي	ديناميكي	ديناميكي	ديناميكي	ديناميكي
95,871,813	19,003,336	76,868,477	6,117	3,524,348	(63,051)	3,933,587	5,117,782	42,949	22,742,515	41,564,230	2017	1 يناير						
(1,666,841)	225,639	(1,892,480)	-	(1,892,480)	-	-	-	-	-	-								
14,635	-	14,635	11	-	14,624	-	-	-	-	-								
(1,652,206)	225,639	(1,877,845)	11	(1,892,480)	14,624	-	-	-	-	-								
(2,701,675)	-	(2,701,675)	-	(2,701,675)	-	-	-	-	-	-								
<b>91,517,932</b>	<b>19,228,975</b>	<b>72,288,957</b>	<b>6,128</b>	<b>(1,069,807)</b>	<b>(48,427)</b>	<b>3,933,587</b>	<b>5,117,782</b>	<b>42,949</b>	<b>22,742,515</b>	<b>41,564,230</b>	<b>2017</b>	<b>31 ديسمبر</b>						
76,184,001	-	76,184,001	11,720	3,432,485	(84,073)	3,644,990	4,829,185	42,949	22,742,515	41,564,230								
4,389,484	1,642,216	2,747,268	-	2,747,268	-	-	-	-	-	-								
15,419	-	15,419	(5,603)	-	21,022	-	-	-	-	-								
4,404,903	1,642,216	2,762,687	(5,603)	2,747,268	21,022	-	-	-	-	-								
(2,078,211)	-	(2,078,211)	-	(2,078,211)	-	-	-	-	-	-								
-	-	-	-	(577,194)	-	288,597	288,597	-	-	-								
17,361,120	17,361,120	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
<b>95,871,813</b>	<b>19,003,336</b>	<b>76,868,477</b>	<b>6,117</b>	<b>3,524,348</b>	<b>(63,051)</b>	<b>3,933,587</b>	<b>5,117,782</b>	<b>42,949</b>	<b>22,742,515</b>	<b>41,564,230</b>								

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



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2017

### 1. الأنشطة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة») للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 7 مارس 2018. إن الجمعية العمومية للمساهمين لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في الكويت ومدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. تتضمن أنشطة المجموعة المتأجرة في العقارات وإدارتها وتمويلها والأنشطة المتعلقة بها. يرد في الإيضاح 2.4 تفاصيل عن الشركات التابعة. تتم جميع أنشطة المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة، طبقاً لما تعتمد عليه هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

### تضطلع المجموعة بالأنشطة الرئيسية التالية:

- التملك والمتاجرة في والتأجير والاستئجار للعقارات داخل الكويت وخارجها.
- أعمال الإنشاء المتعلقة بالعقارات.
- المتاجرة في مواد البناء وإمدادات البناء.
- المشاركة في إقامة المصانع والشركات المتعلقة بأنشطة الكويت داخل الكويت وخارجها
- خدمات الصيانة للمباني المملوكة للشركة وللغير.
- تنفيذ كافة الأنشطة العقارية (الشراء والبيع والتملك والتطوير للأراضي وإقامة المشروعات التجارية والسكنية والسياحية من قبل الشركة والغير).
- استغلال فوائض الاستثمار في محافظ مدارة من قبل شركات متخصصة داخل أو خارج الكويت.
- أنشطة التملك والإدارة والنشغيل والاستثمار والاستئجار والتأجير للفنادق والأندية الصحية والمنشآت السياحية والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمتاجر والمشروعات الرياضية
- الحصول على العلامات التجارية المتعلقة بأنشطة الشركة وتأسيس الشركات التابعة داخل وخارج الكويت.
- المساهمة المباشرة في تطوير مشروعات البنية التحتية والسكنية والتجارية والصناعية وإدارتها من خلال نظام البناء والتملك والتحويل (BOT).
- أنشطة البناء والاستثمار في المعامل الهندسية المرتبطة بالاستثمار العقاري.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. («الشركة الأم الكبرى»)، وهي شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص ب 2973 الصفاة 13030 الكويت.

### 2. السياسات المحاسبية الهامة

#### 1.2 أساس الإعداد

#### بيان الالتزام

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

#### أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل لقياس الاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة.

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



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

### 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة، باستثناء تطبيق معايير مجلس معايير المحاسبة الدولية المعدلة التالية خلال السنة:

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية: مبادرة الإفصاح

تتطلب التعديلات من الشركات الإفصاح عن التغييرات في مطلوباتها الناتجة عن أنشطة التمويل بما في ذلك التغييرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية (على سبيل المثال، أرباح أو خسائر تحويل العملات الأجنبية). على الرغم من ذلك، ليس لتطبيق هذا المعيار تأثير جوهري على المركز المالي للمجموعة.

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 ضرائب الدخل: تحقق موجودات الضريبة المؤجلة للخسائر غير المحققة

توضح التعديلات أن المنشأة تحتاج إلى مراعاة ما إذا كان قانون الضرائب يضع قيوداً على مصادر الأرباح الخاضعة للضريبة والتي قد يتم مقابليها إجراءات اقتطاعات على عكس تلك الفروق المؤقتة القابلة للاقتطاع المتعلقة بالخسائر غير المحققة. إضافة إلى ذلك، تقدم التعديلات إرشادات حول كيفية تحديد المنشأة للأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة وتوضيح الظروف التي قد تتضمن فيها الأرباح الخاضعة للضريبة استرداد بعض الموجودات بمبلغ أكبر من قيمتها المدرجة بالدفاتر. قامت المجموعة بتطبيق التعديلات بأثر رجعي. على الرغم من ذلك، ليس لتطبيقها تأثير على المركز والأداء المالي للمجموعة.

لم يكن للتعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري على الفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2017 أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

#### 3.2 المعايير الجديدة والمعدلة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الصادرة ولكن لم يسر مفعولها بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتمد المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريان مفعولها، متى أمكن ذلك.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو 2014 الصيغة النهائية من المعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية" الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 "الأدوات المالية: التحقق والقياس" وكافة الإصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يجمع المعيار الدولي للتقارير المالية 9 جميع 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، يجب تطبيق المعيار بأثر رجعي ولكن ليست معلومات المقارنة إلزامية. وبالنسبة لمحاسبة التغطية، تسري المتطلبات بصورة عامة بأثر مستقبلي مع وجود بعض الاستثناءات المحدودة.

تعتمد المجموعة تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب ولن تعيد إدراج المعلومات المقارنة. خلال سنة 2017، قامت المجموعة بإجراء تقييم تفصيلي لتأثير كافة الجوانب الثلاثة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يستند هذا التقييم إلى المعلومات المتاحة حالياً وقد يخضع للتغييرات الناتجة من المعلومات المقبولة المؤيدة الإضافية المتاحة للمجموعة في السنة المالية 2018 عند قيام المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9. إضافة إلى ذلك، ستقوم المجموعة بتطبيق التغييرات في تصنيف بعض الأدوات المالية.

#### أ) التصنيف والقياس

تتوقع المجموعة الاستمرار في القياس وفقاً للقيمة العادلة لكافة الموجودات المالية المحتفظ بها حالياً وفقاً للقيمة العادلة. سيتم قياس الأسهم المحتفظ بها حالياً كمستحقة للبيع مع تسجيل الأرباح والخسائر ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى ولن يكون لها تأثير على البيانات المالية المجمعة. وستستمر المجموعة في تطبيق القياس نفسه طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 فيما يتعلق بالتغيرات المتراكمة في القيمة العادلة والمتعلقة بتلك الأسهم والتي يتم عرضها حالياً كإيرادات شاملة أخرى متراكمة.

سيتم قياس الاستثمارات في الصناديق المصنفة حالياً كمدرجة بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. حيث إن هذه الأدوات لا تستوفي متطلبات خصائص التدفقات النقدية التعاقدية؛ أي مدفوعات المبالغ الأساسية والفوائد فحسب؛ مما سيزيد من التقلب في الأرباح أو الخسائر المسجلة.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2017

### 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 3.2 المعايير الجديدة والمعدلة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن لم تسر بعد (تتمة) المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (تتمة)

##### ب) الانخفاض في القيمة

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة تسجيل مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لكافة الاستثمارات والقروض والمدنيين إما على مدى فترة 12 شهراً أو على مدى عمر الأداة المالية. سوف تطبق المجموعة منهجاً مبسطاً، كما ستسجل الخسائر المتوقعة على مدار عمر الأداة لكافة الأرصدة المدينة الأخرى التي ترى الإدارة أنه لن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

##### ج) محاسبة التغطية

لا تتوقع الإدارة أن تؤدي محاسبة التغطية إلى أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 نظراً لأن المجموعة لم تبرم حالياً أي عقود حول أي من هذه الأدوات.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات من عقود مع عملاء

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 و 15 و 18 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 31 من تاريخ السريان. يستبعد هذا المعيار الجديد أشكال عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يقدم إطار عمل أكثر قوة لمعالجة قضايا الإيرادات وتحسين درجة المقارنة لممارسات تحقق الإيرادات بين الشركات والقطاعات ونطاقات الاختصاص والأسواق الرأسمالية. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة ولا تتوقع أن ينتج عن تطبيق هذا المعيار أي تأثير جوهري.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2016 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، ولجنة التفسيرات الدائمة -15 عقود التأجير التشغيلي- الحوافز، ولجنة التفسيرات الدائمة -27 تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ التحقق والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن كافة عقود التأجير باستخدام نموذج الموازنة الفردي المتبع لعقود التأجير التمويلي ضمن معيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين اثنين بالنسبة للتحقق للمستأجر - عقود تأجير الموجودات "منخفضة القيمة" (مثل الحواسيب الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل)، وفي بداية تاريخ عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام بسداد مدفوعات التأجير (أي التزام التأجير) وتسجيل أصل يمثل الأصل المرتبط بحق الاستخدام خلال فترة التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الاستخدام). كما يجب على المستأجر تسجيل مصروفات الفوائد على التزام التأجير بصورة مستقلة بالإضافة إلى مصروفات الاستهلاك المتعلقة بالأصل المرتبط بحق الاستخدام.

وتتطلب من المستأجر أيضاً إعادة قياس التزام التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل: التغيير في مدة الإيجار، أو التغيير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتج من المؤشر أو النسبة المستخدمة لتحديد تلك المدفوعات). وبشكل عام، يقوم المستأجر بتسجيل القيمة الناتجة من إعادة قياس التزام التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام.

لم يطرأ تغيير 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 والتميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي وعقود التأجير التمويلي.

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

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. ويسمح بالتطبيق المبكر شريطة أن تطبق المنشأة أولاً المعيار الدولي للتقارير المالية 15. يجوز للمستأجر أن يختار تطبيق المعيار بطريقة التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل بأثر رجعي. وتتيح الأحكام الانتقالية للمعيار بعض الإعفاءات.

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



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2017

### 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 4.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

#### أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

يتم تجميع الشركات التابعة بصورة كاملة من تاريخ الحيازة وهو يمثل بداية السيطرة للمجموعة حتى تاريخ توقف تلك السيطرة. تعد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة البيانات المالية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية موحدة. يتم إجراء تعديلات لتوحيد السياسات المحاسبية غير المتماثلة التي قد تظهر. يتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات فيما بين شركات المجموعة وتوزيعات الأرباح بالكامل.

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

- سيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)؛
- تعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها، و 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، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

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

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

تتعلق الخسائر ضمن الشركة التابعة بالحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز. يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2017

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية القانونية %		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2016	2017		
المتاجرة في عقارات	99 %	99 %	البحرين	مملوكة مباشرة من قبل الشركة الأم
تمويل عقارات	99.9 %	99.9 %	الكويت	شركة ركاز العقارية ذ.م.م.
المتاجرة في عقارات	90 %	90 %	السعودية	شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)
عقارات	66.06 %	66.06 %	الكويت	شركة عين الكويتية العقارية ذ.م.م.
عقارات	99 %	99 %	الكويت	شركة محاصة يال مول
				شركة هاجر الإقليمية للتجارة العامة ذ.م.م.
				مملوكة بشكل غير مباشر من خلال شركة
				عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)
المتاجرة في عقارات	99.9 %	99.9 %	الكويت	شركة بوابة أملاك الخليج العقارية ذ.م.م.
المتاجرة في عقارات	99.9 %	99.9 %	الكويت	شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م.
المتاجرة في عقارات	99.9 %	99.9 %	البحرين	شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.
المتاجرة في عقارات	99.9 %	99.9 %	السعودية	شركة عنان العقارية ش.ش.و. (ملكية فردية)
				شركة عنان السعودية العقارية ذ.م.م.

تبلغ الحصة الفعلية للشركة الأم في شركاتها التابعة نسبة 100 % باستثناء شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركة محاصة يال مول. تحتفظ المجموعة بحصص في الشركات التابعة ذات الصلة المذكورة أعلاه. ويتم الاحتفاظ بالحصص المتبقية بشكل غير مباشر باسم أمناء نيابة عن الشركة الأم. أكد الأمناء كتابة على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من الحصص في الشركة التابعة.

شركة تابعة جوهرياً مملوكة جزئياً

توصلت المجموعة إلى أن شركة محاصة يال مول هي شركة تابعة فقط ذات حصص غير مسيطرة والتي تعتبر جوهرياً بالنسبة للبيانات المالية المجمعة. وفيما يلي المعلومات المالية للشركة التابعة التي تمتلك حصص غير مسيطرة جوهرياً:

أساس التجميع (تتمة)

شركة محاصة يال مول		أرصدة متراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهرياً أرباح موزعة على الحصص غير المسيطرة الجوهرياً
2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
19,003,336	19,228,975	
1,642,216	235,639	



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2017

### 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 4.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### أساس التجميع (تتمة)

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات ما بين شركات المجموعة والتعديلات المتعلقة بالتجميع.

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	بيان الدخل
5,148,989 (310,403)	1,578,974 (914,157)	الإيرادات المصرفات
4,838,586	664,817	ربح السنة
4,838,586	664,817	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
56,912,873 923,728	57,840,021 1,186,059	بيان المركز المالي إجمالي الموجودات إجمالي المطلوبات إجمالي حقوق الملكية
55,989,145	56,653,962	التدفقات النقدية
611,992 (13,713)	1,431,726 13,806	التشغيل الاستثمار التمويل
-	-	صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
598,279	1,446,532	

#### دمج الأعمال

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيافة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيافة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج للأعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. يتم تحميل تكاليف الحيافة كمصرفات وتدرج ضمن المصرفات الإدارية.

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

عند تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الحيافة لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة. إن التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي من المقدر أن يكون أصلاً أو التزاماً سوف يتم إدراجها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 إما في الأرباح أو الخسائر أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند تصنيف المقابل المحتمل كحقوق ملكية، لا يجب أن يعاد قياسه حتى يتم تسويته نهائياً ضمن حقوق الملكية.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

### 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 4.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها. تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بصرف النظر عن موعد السداد. يجب الوفاء بالمعايير المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات:

- تتحقق إيرادات التمويل العقاري وإيرادات المرابحة والودائع الاستثمارية على أساس توزيع نسبي زمني بحيث يعطي عائداً دورياً ثابتاً استناداً إلى صافي الرصيد القائم.
- تتحقق إيرادات التأجير على أساس الاستحقاق استناداً إلى شروط العقد.
- تتحقق أتعاب الإدارة عندما يتم تقديم الخدمات.
- تتحقق الإيرادات من بيع العقارات عندما تنتقل المخاطر والمزايا الهامة للملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.

#### تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء الأصل، الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو يبعه يتم رسمتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم وقف رسملة تكاليف التمويل عندما يتم الانتهاء من كافة الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام المعد له أو البيع. يتم تسجيل تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة المتكبدة فيها.

#### العملات الأجنبية

تحدد كل شركة بالمجموعة عملتها الرئيسية وتقاس البنود المدرجة في البيانات المالية المجمعة لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية.

يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة بعملاتها الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف السائدة للعملة الرئيسية بتاريخ المعاملة.

يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى عملتها الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف الفورية السائدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

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

إن فروق تحويل العملات الأجنبية نتيجة لصافي استثمار الشركة الأم في عمليات أجنبية تختلف عملتها الرئيسية عن العملة الرئيسية للشركة الأم يتم إدراجها في احتياطي منفصل ضمن بيان الدخل الشامل المجموع.

#### الضرائب

##### الزكاة

يتم احتساب الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً لمتطلبات القانون رقم 46 لسنة 2006، ويتم تحميل المصروفات على بيان الدخل المجموع. إن مصروفات الزكاة على إيرادات الشركات التابعة مدرجة في المصروفات الإدارية.

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي  
تحتسب الشركة الأم 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 استثنائه من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة. إن مصروفات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على إيرادات الشركات التابعة مدرجة في المصروفات الإدارية.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

### 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 4.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### الضرائب (تتمة)

##### ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

##### الأدوات المالية

##### تصنيف الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى. تصنف المجموعة الأدوات المالية كـ "استثمارات متاحة للبيع" و"مدينو تمويل" و"مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة" و"مدينون وموجودات أخرى" و"أرصدة لدى البنوك" و"مطلوبات مالية بخلاف المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر". تحدد الإدارة التصنيف المناسب لكل أداة في تاريخ الحيازة.

##### التحقق

يتم تحقق أصل مالي أو التزام مالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. تدرج كافة مشتريات ومبيعات الموجودات المالية بالطريقة الاعتيادية بواسطة طريقة تاريخ التسوية المحاسبية. إن مشتريات أو مبيعات الطريقة الاعتيادية هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات ضمن إطار زمني يتم تحديده بصفة عامة وفقاً للوائح أو العرف السائد في السوق.

##### عدم التحقق

يتم عدم تحقق أصل مالي (كلياً أو جزئياً) عندما:

- تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- تحتفظ المجموعة بالحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل ولكن تتحمل التزاماً بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"؛ أو
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل وإما - أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو - ألا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقها في استلام التدفقات النقدية من أصل ولم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو لم تفقد السيطرة على الأصل، يتحقق الأصل بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل. يتم قياس استمرار السيطرة التي تأخذ صورة ضمان على الأصل المحول بالقيمة الأصلية المدرجة بالدفاتر للأصل أو الحد الأقصى لمبلغ المقابل المطلوب من المجموعة، سداًه أيهما أقل.

يتم عدم تحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس الممول بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقيقاً للالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيمة المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

##### القياس

يتم قياس كافة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية مبدئياً وفقاً للقيمة العادلة. تضاف تكاليف المعاملة إلى تكلفة كافة الأدوات المالية باستثناء الموجودات المالية المصنفة كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم تحقق تكاليف المعاملة للموجودات المالية المصنفة كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجموع.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

### 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 4.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الأدوات المالية (تتمة)

##### فئة الأدوات المالية

##### استثمارات متاحة للبيع

تسجل جميع الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة التي تمثل القيمة العادلة للمقابل المدفوع بما في ذلك مصروفات الحيازة المرتبطة بالاستثمار. بعد التحقق المبدئي، يعاد قياس الاستثمارات وفقاً للقيمة العادلة ما لم يتعذر قياسها بشكل موثوق منه، وفي هذه الحالة تدرج هذه الاستثمارات بالتكلفة ناقصاً أي خسارة انخفاض في القيمة. يتم تسجيل أرباح وخسائر التقييم الناتجة من إعادة القياس وفقاً للقيمة العادلة في بيان الدخل الشامل المجموع.

##### مدينو تمويل عقاري

يتعلق مدينو التمويل العقاري بمبيعات العقارات المبرمة مع عملاء على أساس المساومة والإجارة داخل دولة الكويت مع استحقاق الذمم المدينة حتى 120 شهراً كحد أقصى من تاريخ البيع. إن الرصيد يمثل المبلغ التعاقدي المستحق ناقصاً الأرباح المؤجلة ومخصص الانخفاض في القيمة.

إن المساومة هي هيكل تمويلي يتفاوض المشتري والبائع بموجبه حول السعر وشروط البيع دون أن يكون المشتري ملماً بنكاليف السلعة التي يتم التفاوض بشأنها. يتم تحديد السلعة وامتلاكها من قبل المجموعة وتصبح متاحة لتوصيلها إلى المشتري عند استكمال المعاملة.

إن الإجارة هي هيكل تمويلي يتم بموجبه شراء واستئجار أصل مباشرة بالتكلفة زائداً معدل ربح متفق عليه.

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة ومدينون وموجودات أخرى يتم عرض المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والمدينين بالرصيد المستحق، بالصافي بعد أي إيرادات مؤجلة ذات صلة وبالصافي بعد المخصصات لقاء المبالغ المقدر عدم إمكانية تحصيلها.

##### استثمار في مشروع عقاري

يتم تقييم الاستثمار في مشروع عقاري بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. والتكاليف هي تلك المصروفات المتكبدة في الوصول بالعقارات إلى حالتها الحالية. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف إضافية من المتوقع تكبدها عند الإتمام والبيع.

##### الأرصدة لدى البنوك

تتكون الأرصدة لدى البنوك من النقد لدى البنوك.

##### دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر. يتم تصنيف الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى كـ "مطلوبات مالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر".

##### دائنو تورق

يمثل دائنو التورق المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل. يدرج دائنو التورق بإجمالي مبلغ الالتزام، بالصافي بعد الربح المؤجل المستحق. يتم تحميل الأرباح المستحقة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح الخاص والرصيد القائم. يتم تصنيف دائنو التورق كـ "مطلوبات مالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر".

##### مقاصة الأدوات المالية

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



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

### 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 4.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

يتم بتاريخ كل بيانات مالية مجموعة تقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً محدداً قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، يتم تسجيل أية خسارة انخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع، ويتحدد انخفاض القيمة كما يلي:

(أ) بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن انخفاض القيمة يتمثل في الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة ناقصاً أي خسارة انخفاض قيمة مسجلة سابقاً في بيان الدخل المجموع.

(ب) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن انخفاض القيمة يتمثل في الفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر والقيمة الحالية للندفقات النقدية المستقبلية المخصصة بمعدل عائد السوق الحالي لأصل مالي مماثل؛ و

(ج) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن انخفاض القيمة يتمثل في الفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر والقيمة الحالية للندفقات النقدية المستقبلية المخصصة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي.

إن عكس خسائر انخفاض القيمة المحققة في السنوات السابقة يتم تسجيلها عندما يكون هناك مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة للموجودات المالية لم تعد موجودة أو قد انخفضت. إن عكس خسائر انخفاض القيمة يسجل في بيان الدخل المجموع باستثناء الاستثمارات في الأسهم المتاحة للبيع التي يتم تسجيلها في بيان الدخل الشامل المجموع.

##### ممتلكات ومعدات

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر للممتلكات والمعدات حول الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة المدرجة بالدفاتر قد لا يمكن استردادها. فإذا توفرت مثل تلك المؤشرات وعندما تكون القيمة المدرجة بالدفاتر مسجلة بأكثر من مبالغها المقدرة الممكن استردادها، تخفض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها التي تمثل قيمتها العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

##### استثمار في شركات زميلة

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. إن الشركة الزميلة هي الشركة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً وهي ليست شركة تابعة أو شركة محاصة.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إدراج الاستثمار في شركة زميلة في بيان المركز المالي المجموع بالتكلفة زائداً تغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي توزيعات أرباح مستلمة أو انخفاض في القيمة. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار ولا يتم إطفائها ولا اختبارها بشكل منفرد لغرض تحديد انخفاض القيمة.

يعكس بيان الدخل المجموع الحصة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. عندما يكون هناك تغير مسجل مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيرات وتفصح عنها متى أمكن ذلك في بيان الدخل الشامل المجموع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة وشركتها الزميلة بما يتناسب مع حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

تدرج الحصة من أرباح الشركات الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجموع. وهذا يمثل الربح الخاص بمساهمي الشركة الزميلة، لذلك فهو يمثل الربح بعد الضرائب والخصم غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركات الزميلة.

تعد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة البيانات المالية المجمعة للشركة الأم. ويتم إجراء التعديلات، متى لزم ذلك، لكي تتوافق السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل خسارة انخفاض قيمة لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة. تجري المجموعة تقديراً في تاريخ كل بيانات مالية مجموعة لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة، فإذا ما حدث ذلك تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة بالدفاتر ويتم تسجيل المبلغ في بيان الدخل المجموع.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

### 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 4.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات المطورة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها لاكتساب إيجارات أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية أو كليهما. يصنف العقار المحتفظ به بموجب عقد تأجير كعقار استثماري إذا استوفى تعريف العقار الاستثماري. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً بعد التسجيل المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن بيان الدخل المجموع.

لا يتحقق العقار الاستثماري عند استبعاده أو عند سحب العقار الاستثماري نهائياً من الاستخدام وليس من المتوقع الحصول على مزايا اقتصادية مستقبلية من استبعاده. تدرج أي أرباح أو خسائر من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري في بيان الدخل المجموع في سنة الاستبعاد.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي لطرف آخر أو إتمام الإنشاء أو التطوير. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً بداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بنية البيع.

#### عقارات للمتاجرة

تحتفظ المجموعة بالعقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل استناداً إلى أساس إفرادي. تتضمن التكاليف تكلفة شراء العقار والمصروفات الأخرى المتكبدة لإتمام المعاملة. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع التقديري ناقصاً أي تكاليف إضافية يتم تكبدها عند بيع العقار.

#### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة الممكن تحقيقها للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لكل أصل على أساس فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من المجموعات الموجودة أو مجموعات الموجودات الأخرى وعندئذ يتم تقييم قيمته الممكن استرداده كجزء من وحدة إنتاج النقد التي ينتمي إليها. عندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر لأصل ما (أو وحدة إنتاج النقد) عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل (أو وحدة إنتاج النقد) قد انخفضت قيمته ويخضع إلى قيمته الممكن استرداده. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييماً السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل (أو وحدة إنتاج النقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، يتم زيادة القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل إلى قيمته الممكن استرداده. إن المبلغ الزائد لا يمكن أن يتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر التي تم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يسجل هذا العكس في بيان الدخل المجموع. بعد هذا العكس، تم تعديل الاستهلاك المحمل في السنوات المستقبلية لتوزيع القيمة المدرجة بالدفاتر المعدلة للأصل، ناقصاً أي قيمة تخريدية، بشكل منتظم على مدى الفترة المتبقية من عمره الإنتاجي.

#### مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لقانون العمل الكويتي. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادةً إلى طول فترة خدمة الموظفين. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

وبالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بدفع اشتراكات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، وتحتسب هذه الاشتراكات على أساس نسبة مئوية من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات والتي تسجل كمصروفات عند استحقاقها.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

### 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 4.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### أسهم خزينة

تتألف أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المملوكة التي تم إصدارها وإعادة شرائها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم بيعها أو إلغاؤها حتى الآن. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. عند بيع أسهم الخزينة، يتم تسجيل الأرباح في حساب منفصل لحقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزينة)، والذي يعتبر غير قابل للتوزيع. كما يتم تحميل أي خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة لمقاصة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم حساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية عن هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم المنحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

#### معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي ترتبط بها نفس السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وإعداد تقارير حولها كقطاعات قابلة لإعداد التقارير عنها.

#### مخصصات

تقيد المخصصات نتيجة أحداث سابقة عند ضرورة التدفق الصادر للموارد الاقتصادية لتسوية التزام حالي أو قانوني أو استدلائي ويمكن تقدير المبلغ بصورة موثوق فيها.

#### الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون التدفق الوارد للمنافع الاقتصادية أمراً محتملاً.

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية أمراً مستبعداً.

#### القيمة العادلة

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

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

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

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

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

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة 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 للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- **المستوى 2:** أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- **المستوى 3:** أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2017

### 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 4.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### القيمة العادلة (تتمة)

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المسعرة في سوق مالية نشطة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. وتستخدم أسعار الشراء للموجودات وأسعار البيع للمطلوبات. كما تحدد القيمة العادلة للاستثمارات في صناديق أو وحدات الاستثمار أو أدوات الاستثمار المشابهة بناء على أحدث قيمة معروضة للموجودات.

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، تحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمار مماثل أو التدفقات النقدية المخصصة أو نماذج تقييم أخرى مناسبة أو بالرجوع إلى عروض الوسطاء.

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة فإن القيمة العادلة لتلك الأدوات يتم تقديرها عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام معدل العائد الحالي في السوق لأدوات مالية مماثلة.

بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية حيث لا يمكن تقدير القيمة العادلة بصورة معقولة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين المستويات في الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات بناء على طبيعة وسمات الأصل أو الالتزام والمخاطر المرتبطة به ومستوى القيمة العادلة وفقاً للجدول الهرمي المشار إليه سابقاً.

#### قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمي عقارات يتمتعون بمؤهلات مهنية ملائمة ومعروفة وخبرة حديثة في موقع وفئة العقار الذي تم تقييمه.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك 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.

#### الأحكام

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

##### تصنيف الاستثمارات

يتعين على الإدارة عند حيازة الموجودات المالية اتخاذ قرار لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفها كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو استثمارات مالية متاحة للبيع. تقوم الإدارة بتصنيف كافة استثماراتها كاستثمارات متاحة للبيع.

##### تصنيف العقارات

يتعين على الإدارة عند حيازة عقار مطور أو قيد التطوير اتخاذ قرار لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن سياق الأعمال الطبيعي.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو رفع قيمته الرأسمالية أو لاستخدام مستقبلي غير محدد.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

### 2. السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

#### 4.2 ملخص السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

##### الأحكام (تتمة)

##### انخفاض قيمة الاستثمارات

تتعامل المجموعة مع الاستثمارات في الأسهم المتاحة للبيع كاستثمارات انخفضت قيمتها في حالة وجود انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عند ظهور دليل موضوعي آخر على انخفاض القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" تتطلب إصدار أحكام جوهرية. إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتقييم العوامل الأخرى بما في ذلك التقلبات المعتادة في أسعار الأسهم بالنسبة للأسهم المسعرة؛ والمركز المالي والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة.

##### عدم التأكد من التقديرات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات في تاريخ البيانات المالية المجمعة والتي تنطوي على مخاطرة جوهرية بأن تؤدي إلى إجراء تعديلات مادية على القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

##### تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادةً إلى أحد العوامل الآتية:

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

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

##### تقييم العقارات الاستثمارية

يستند تقييم العقارات الاستثمارية المحلية والأجنبية إلى التقدير الأقل من بين التقييمات الصادرة من قبل اثنين من المقيمين المستقلين من ذوي المؤهلات المهنية المعتمدة والخبرات ذات الصلة.

##### خسائر انخفاض القيمة لمديني تمويل عقاري

تقوم المجموعة بمراجعة تسهيلات التمويل التي تحصل عليها على أساس ربع سنوي؛ وذلك لتحديد ما إذا كان يجب تسجيل خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع. على وجه الخصوص، ينبغي على الإدارة اتخاذ أحكام جوهرية لتقدير قيمة وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى انخفاض القيمة المطلوب. تراعي هذه التقديرات التوقيت المتوقع لتحقيق الضمانات. تستند هذه التقديرات بصورة أساسية على الافتراضات بشأن العوامل المتعددة التي تتضمن درجات من الأحكام وعدم التأكد من التقديرات كما يمكن أن تختلف النتائج الفعلية مما يؤدي إلى التغيرات المستقبلية في تلك الأحكام.

##### تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمناجزة

تدرج العقارات للمناجزة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمناجزة المطورة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة؛ وتحدد المجموعة استناداً إلى استشارات خارجية وفي ضوء المعاملات الحديثة بالسوق.

ويتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات قيد التطوير بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة لعقار مطور مماثل، ناقصاً التكاليف المقدرة لاستكمال الإنشاء وناقصاً تقدير القيمة الزمنية للأموال حتى تاريخ الإتمام.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2017

3. خسائر الانخفاض في القيمة ومخصصات أخرى

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
45,359	58,360	عكس خسائر انخفاض القيمة لمديني تمويل عقاري (إيضاح 6) خسائر انخفاض في قيمة عقارات للمتاجرة خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع (إيضاح 8) مخصص متعلق بدعوى قضائية *
(550,255)	(72,847)	
-	(684,678)	
-	(801,400)	
(504,896)	(1,500,565)	

\* خلال السنة، سجلت شركة تابعة للشركة الأم مخصصاً مقابل بعض الدعاوى القضائية بناء على استشارة المستشار القانوني للشركة التابعة.

4. الضرائب

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
(16,485)	-	مخصص زكاة مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
(14,930)	-	
(74,611)	-	
(106,026)	-	

5. (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة (خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
2,747,268	(1,892,480)	(خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
415,642,299	415,642,299	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم)
6.6	(4.6)	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

6. مديني تمويل عقاري

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
7,416,010	1,218,559	مجمّل المبلغ ناقصاً: ربح مؤجل
(488,758)	(127,256)	
6,927,252	1,091,303	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة مخصص عام مخصص محدد
(69,272)	(10,912)	
6,857,980	1,080,391	
712,067	452,376	
6,145,913	628,015	غير متداول
6,857,980	1,080,391	متداول



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

### 6. مدينو تمويل عقاري (تتمة)

فيما يلي الحركات في مخصص انخفاض قيمة مديني تمويل عقاري:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
114,631 (45,359)	69,272 (58,360)	في بداية السنة
		مخصص معكوس خلال السنة (إيضاح 3)
<u>69,272</u>	<u>10,912</u>	في نهاية السنة

### 7. عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع بالكويت وعمان ولبنان، بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 1,050,238 دينار كويتي (2016: 1,070,847 دينار كويتي) باسم أمناء أكدوا كتابة أن المجموعة هي المالك المستفيد لهذه العقارات؛ وذلك من خلال كتاب تنازل. إن العقارات التي تقع في دولتي عمان ولبنان ليست مسجلة باسم المجموعة، حيث إن المجموعة لا يوجد لها فروع أو شركات تابعة في هذه الدول.

تتضمن العقارات للمتاجرة عقارات معاد حيازتها بقيمة 10,908,511 دينار كويتي (2016: 17,428,023 دينار كويتي) مسجلة مقابل معاملات تمويل عقاري بقيمة 6,525,531 دينار كويتي (2016: 13,567,702 دينار كويتي) وتم تسجيل الفرق - الذي يمثل المدفوعات مقدما المتوقع ردها إلى العميل فيما يتعلق بصفقات التمويل العقاري ناقصا المصروفات المتكبدة - تحت بند دائنين ومصروفات مستحقة بقيمة 4,376,866 دينار كويتي (2016: 4,382,980 دينار كويتي).

تدرج العقارات للمتاجرة للمجموعة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل، ويتم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها بناءً على القيمة الأقل من تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين عقاريين خارجيين لديهم خبرة ذات صلة بالسوق الذي تقع فيه تلك العقارات. ويتم إدراج تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها من العقارات للمتاجرة استناداً إلى قيم السوق القابلة للمقارنة لعقارات مماثلة أخذاً في الاعتبار قيمة التأجير وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية.

إن بعض العقارات بمبلغ 550,939 دينار كويتي (2016: 1,077,287 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائني تورق (إيضاح 12).

### 8. استثمارات متاحة للبيع

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
53,448	62,240	أوراق مالية مسعرة
431,700	338,700	أوراق مالية غير مسعرة
1,080,311	468,276	محافظ عقارية وصناديق مدارة غير مسعرة
<u>1,565,459</u>	<u>869,216</u>	

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع بمبلغ 62,240 دينار كويتي (2016: 53,448 دينار كويتي) استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق وتصنف ضمن المستوى رقم 1 في الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والقيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع بمبلغ 468,276 دينار كويتي (2016: 1,080,311 دينار كويتي) استناداً إلى البيانات المعروضة في السوق وتصنف ضمن المستوى 2 بالجدول الهرمي للقيمة العادلة (إيضاح 21).

يتم إدراج الاستثمارات غير المسعرة بمبلغ 338,700 دينار كويتي (2016: 431,700 دينار كويتي) بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة - إن وجد - وذلك نظراً لطبيعة تدفقاتها النقدية المستقبلية التي لا يمكن توقعها ولعدم توفر أي طرق أخرى مناسبة للوصول إلى قيمة عادلة موثوق منها لهذه الاستثمارات. لا توجد سوق نشطة لهذه الموجودات المالية؛ وتعتمد المجموعة الاحتفاظ بها على المدى الطويل.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2017

### 8. استثمارات متاحة للبيع (تتمة)

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، قامت الإدارة بإجراء مراجعة لهذه الاستثمارات لتحديد ما إذا كان يوجد دليل موضوعي بأن هذه الاستثمارات تعرضت لانخفاض في القيمة. استناداً إلى تقييماً، تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 684,678 دينار كويتي (2016: لا شيء) في بيان الدخل المجموع.

### 9. عقارات استثمارية

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
46,305,080	68,429,317	في 1 يناير
842,048	3,716,999	إضافات
17,360,500	-	نتيجة من تجميع شركة محاصة يال مول
(650,000)	-	مستبعدات
-	-	مباع كجزء من بيع شركة تابعة
4,571,689	(651,101)	التغير في القيمة العادلة
<u>68,429,317</u>	<u>71,495,215</u>	في 31 ديسمبر

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

2015 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
2,248,624	2,246,359	عقارات قيد التطوير
66,180,693	69,248,856	عقارات مطورة
<u>68,429,317</u>	<u>71,495,215</u>	

فيما يلي بيانات الموقع الجغرافي للعقارات الاستثمارية:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
63,995,000	64,864,424	دولة الكويت
250,322	244,597	المملكة العربية السعودية
4,125,898	4,114,135	مملكة البحرين
58,097	2,272,059	الإمارات العربية المتحدة
<u>68,429,317</u>	<u>71,495,215</u>	

إن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 9,139,605 دينار كويتي (2016: 17,640,920 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائني توريق (إيضاح 12)



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2017

### 10. استثمار في شركات زميلة فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة الرئيسية:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية الفعلية %		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2016	2017		
خدمات المجمعات السكنية	31.5 %	31.5 %	الكويت	شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
شراء وبيع وتطوير العقارات والمباني	26.0 %	26.0 %	الكويت	شركة الجذاف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
نادي صحي وخدمات معدات رياضية	45.0 %	45.0 %	الكويت	شركة القوة القابضة ش.م.ك. (قابضة)

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
17,517,838	16,811,330	في 1 يناير
(1,954,260)	(1,580,040)	توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة
1,247,752	315,864	حصة في نتائج
<u>16,811,330</u>	<u>15,547,154</u>	في 31 ديسمبر

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية للاستثمار في شركة زميلة:

2015	2017	أخرى	برج هاجر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
8,201,136	7,338,143	380,988	6,957,155	موجودات متداولة
15,892,704	15,179,137	3,079,858	12,099,279	موجودات غير متداولة
(3,686,889)	(3,698,497)	(95,811)	(3,603,119)	مطلوبات متداولة
(4,265,621)	(3,941,629)	(42,811)	(3,898,818)	مطلوبات غير متداولة
<u>16,141,330</u>	<u>14,877,154</u>	<u>3,322,657</u>	<u>11,554,497</u>	صافي الموجودات
670,000	670,000	-	670,000	الشهرة
<u>16,811,330</u>	<u>15,547,154</u>	<u>3,322,657</u>	<u>12,224,497</u>	الإجمالي
				الحصة في نتائج الشركات الزميلة
				للسنة:
6,461,911	5,888,019	450,301	5,437,718	الإيرادات
1,247,752	315,864	(3,722)	319,586	الربح

إن استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة غير مدرجة أو متداولة علنا في أي سوق للأوراق المالية.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2017

### 10. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

1. قامت الإدارة بإجراء تقييم لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة لتحديد أي مؤشرات على انخفاض القيمة. وأخذت الإدارة في اعتبارها عوامل مثل التغيرات في المركز المالي للشركة المستثمر فيها وأي تغيرات عكسية جوهرية في الاقتصاد أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو البيئة السياسية التي قد تؤثر على أعمال الشركات المستثمر فيها. واستناداً إلى ذلك التقييم، لم يتم تحديد أي مؤشرات لانخفاض القيمة في استثمار المجموعة في الشركات الزميلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2. في 22 يناير 2017، استلمت شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("برج هاجر")، شركة زميلة للمجموعة، إخطار بمطالبة ضريبية بمبلغ 279 مليون ريال سعودي (ما يعادل 23 مليون دينار كويتي) من مصلحة الزكاة والدخل ("المصلحة") بالمملكة العربية السعودية وتشمل الربط الضريبي لبرج هاجر عن السنوات من 2009 إلى 2014 وضريبة دخل الشركات المطالب بها والزكاة وضريبة الاستقطاع والغرامات ("المطالبة الضريبية"). إضافة إلى ذلك، طالبت المصلحة بفرض غرامات نظراً للتأخر في التسجيل وعدم تقديم الإقرارات وغرامات التأخير الناتجة. وتغطي المطالبة الضريبية معاملات برج هاجر الواقع في المملكة العربية السعودية.

تري الإدارة أن المطالبة الضريبية لا تعكس تطبيق القوانين الضريبية في المملكة العربية السعودية بشكل صحيح ولا تعكس الطبيعة الصحيحة للعمليات التي يقوم بها برج هاجر. إضافة إلى ذلك، قامت إدارة برج هاجر بتعيين مستشار ضريبي في المملكة العربية السعودية لمراجعة المطالبة الضريبية وقام المستشار الضريبي بإصدار رأي لبرج هاجر بتاريخ 10 يناير 2018 يؤكد كفاية الالتزام الضريبي فيما يتعلق بعمليات برج هاجر المسجلة في الدفاتر كما في 31 ديسمبر 2017.

قامت إدارة برج هاجر بتقديم كتاب اعتراض لدى المصلحة للاعتراض على هذه المطالبة الضريبية، ووافقت المصلحة على تخفيض المطالبة الضريبية بمبلغ 9.8 مليون ريال سعودي فقط. كما سددت شركة برج هاجر المبالغ إلى المصلحة بقيمة 7.4 مليون ريال سعودي، مما يخفض إجمالي مبلغ المطالبة الضريبية محل النزاع إلى 253.2 مليون ريال سعودي (بما يعادل 20.2 مليون دينار كويتي). إضافة إلى ذلك، نظراً لأن المطالبة الضريبية تتعلق بصورة رئيسية بالسنوات من 2009 إلى 2014، سيكون لذلك أيضاً تأثير على التقييمات الحالية والمستقبلية ونتائج برج هاجر. على الرغم من أنه لم يتم عرض الاعتراض على المطالبة الضريبية أمام اللجان المبدئية ولجان الطعن للمصلحة، ترى الإدارة أن الالتزام الضريبي بمبلغ 19 مليون ريال سعودي (2016: 19 مليون ريال سعودي) المسجل حالياً في البيانات المالية لبرج هاجر كافي في تاريخ البيانات المالية المجمعة ويمثل أفضل تقدير للالتزام الضريبي الذي قد ينشأ عن المطالبة الضريبية استناداً إلى استشارة المستشار الضريبي لبرج هاجر التي تم الحصول عليها مؤخراً.

### 11. مدينون وموجودات أخرى

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
72,373	11,136	مدينو موظفين
573,360	877,974	مدينون آخرون
1,044,545	1,093,332	استثمار في مشروع عقاري*
<b>1,690,278</b>	<b>1,982,442</b>	

\* شاركت الشركة الأم في مشروع عقاري يدار من قبل الشركة الأم الكبرى. وكما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تمثل القيمة المدرجة بالدفاتر لهذا الاستثمار مشاركة الشركة الأم في هذا المشروع العقاري.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2017

### 12. دائنو تورق

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
14,681,539 (554,851)	12,697,674 (229,908)	مجممل المبلغ ناقصاً: الربح المستحق المؤجل
<b>14,126,688</b>	<b>12,467,866</b>	
8,874,598 5,252,090	8,038,842 4,429,024	غير متداول متداول
<b>14,126,688</b>	<b>12,467,866</b>	

يحمل دائنو التورق متوسط معدل ربح بنسبة 5.25% (2016: 5%) سنوياً.

تم الحصول على تسهيلات تمويل بمبلغ 12,467,866 دينار كويتي (2016: 14,126,688 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل موجودات محفظة تمويل عقاري بمبلغ لا شيء دينار كويتي (2016: 8,088,000 دينار كويتي) وعقارات استثمارية تبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 9,139,605 دينار كويتي (2016: 17,640,920 دينار كويتي) وبعض العقارات للمتاجرة ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 550,939 دينار كويتي (2016: 1,077,287 دينار كويتي) ونسبة 80% من استثمار المجموعة في أسهم شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)، وهي شركة تابعة مملوكة بنسبة 99.9%.

### 13. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
259,648	110,144	مصرفات مستحقة
647,342	757,331	مبالغ مستحقة إلى عملاء التمويل العقاري
4,382,980	4,376,865	مبالغ مستحقة إلى عملاء تمويل عقاري من إعادة حيازة العقارات
1,828,048	1,103,394	مبالغ مستحقة إلى مقاولين
1,683,209	2,584,982	دائنون آخرون
<b>8,801,227</b>	<b>8,932,716</b>	

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2017

### 14. رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر من 415,642,299 (2016: 415,642,299) سهم بقيمة 100 (2016: 100) فلس للسهم، مدفوعة بالكامل نقداً.

في الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 30 أبريل 2017، اعتمد مساهمو الشركة الأم، توزيعات أرباح نقدية مقترحة بمبلغ 2,701,675 دينار كويتي للسنة المنهية في 31 ديسمبر 2016، بواقع 6.5 فلس للسهم إلى مساهمي الشركة الأم كما في تاريخ الجمعية العمومية السنوية.

### 15. الاحتياطات

#### الاحتياطي الإجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، ينبغي تحويل نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذا التحويل عندما يتجاوز الاحتياطي الإجباري إلى 50% من رأس المال المدفوع. يجوز استخدام هذا الاحتياطي فقط لمبادلة الخسائر أو إصدار توزيعات أرباح بحد أقصى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تكفي فيها الأرباح لدفع هذه التوزيعات نظراً لغياب الاحتياطات 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 وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، لم يتم إجراء أي تحويل خلال السنة الحالية نظراً لأن المجموعة تكبدت خسائر.

#### الاحتياطي العام

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي العام. يجوز للشركة الأم أن تقرر وقف هذه التحويلات السنوية بقرار من الجمعية العمومية العادية للشركة الأم استناداً لاقتراح من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم، لا توجد قيود على التوزيع من الاحتياطي العام، لم يتم إجراء أي تحويل خلال السنة الحالية نظراً لأن المجموعة تكبدت خسائر.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2017

**16. معلومات القطاعات**  
تستند معلومات القطاع إلى معلومات تقارير الإدارة الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل المسؤول عن اتخاذ قرارات التشغيل بهدف توزيع الموارد على القطاعات وتقييم أداء هذه القطاعات؛ ويتم مطابقة هذه التقارير مع أرباح أو خسائر المجموعة.

تقسم أعمال المجموعة إلى أقسام وظيفية لكي تتمكن من إدارة قطاعات أعمالها المختلفة، ولإعراض إعداد تقارير القطاعات الرئيسية، فقد نظمت إدارة المجموعة أنشطة المجموعة في قطاعات الأعمال التالية:

- أ- إدارة المشاريع والعقارات
- ب - الاستثمارات المالية
- ج- التمويل العقاري

لم يتم تجميع أي قطاعات تشغيل لتشكل القطاعات التشغيلية المذكورة أعلاه.

تراقب الإدارة نتائج تشغيل قطاعات أعمالها على أساس منصل لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى أرباح أو خسائر التشغيل وتقاس بشكل مماثل مع أرباح أو خسائر التشغيل في البيانات المالية المجمعة.

تتضمن نتائج القطاعات الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرة بكل قطاع على حدة. لا توجد معاملات هامة فيما بين القطاعات. تتكون موجودات ومطلوبات القطاع من تلك الموجودات والمطلوبات التشغيلية المتعلقة مباشرة بالقطاع. إن معلومات القطاعات السنوية المنتهية في 31 ديسمبر هي كما يلي:

	المجموع		أخرى		التمويل العقاري		الاستثمارات المالية		إدارة المشاريع والعقارات	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي				
إيرادات القطاع	7,725,152	3,117,690	-	-	2,127,300	1,142,848	5,245,048	1,957,444	352,804	17,398
مصروفات القطاع	(3,335,668)	(4,784,531)	(1,151,890)	(1,154,722)	(1,620,155)	(1,814,185)	(371,973)	(1,587,335)	(191,650)	(228,589)
نتائج القطاع	4,389,484	(1,666,841)	(1,151,890)	(1,154,722)	507,145	(671,337)	4,873,075	370,109	161,154	(210,891)
موجودات القطاع	119,674,343	113,781,259	172,903	68,496	33,509,786	21,845,381	82,701,608	88,579,468	3,290,046	3,287,914
مطلوبات القطاع	23,802,530	22,263,327	1,021,424	847,258	11,833,792	7,952,299	9,065,623	12,387,296	1,881,296	1,076,474



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2017

### 17. التزامات رأسمالية

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 205,165 دينار كويتي (2016: 1,488,313 دينار كويتي).

### 18. معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف (الشركة الأم الكبرى والشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين بالشركة الأم وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يمكنهم ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي تم إبرامها من قبل المجموعة في سياق الأعمال المعتاد. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إن المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

المجموع		أطراف الشركة الأم الكبرى		الشركات الزميلة		أطراف أخرى ذات علاقة	
2016	2017	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
91,347	4,800	4,800	-	-	-	-	-
1,539,523	1,540,196	3,324	13,721	1,523,151	287,890	331,949	236
63,624	2,498	2,498	-	-	63,624	2,498	-
416,318	406,119						
62,871	85,563						
479,189	491,682						

بيان الدخل المجموع  
أتعاب إدارة

بيان المركز المالي المجموع  
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة  
مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة  
قرض لموظف (مدرج ضمن مدينين وموجودات أخرى)

مدفوعات الإدارة العليا: (بيان الدخل المجموع)  
رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل  
مكافأة نهاية الخدمة

إن المبالغ المستحقة من وإلى أطراف ذات علاقة لا تحمل فائدة وتستحق القبض/السداد عند الطلب.

### 19. إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً من أنشطة المجموعة ولكن يتم إدارة هذه المخاطر بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح. ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية. كما تتعرض المجموعة للمخاطر التشغيلية.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن المنهج العام لإدارة المخاطر والموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

### مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً بين مختلف فئات الموجودات، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

### 19. إدارة المخاطر (تتمة)

#### مخاطر السوق (تتمة)

##### مخاطر معدلات الربح

تنشأ مخاطر معدلات الربح من احتمال أن تؤثر التغيرات في معدلات الربح على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. لا تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الربح حيث إن موجوداتها ومطلوباتها ذات الأرباح تحمل ربح بمعدلات ثابتة.

##### مخاطر أسعار الأسهم

تتمثل مخاطر أسعار الأسهم في مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة للتغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة الأسهم الفردية. إن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم لا يعتبر جوهرياً.

##### مخاطر العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات الأجنبية في مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار تحويل العملات الأجنبية.

يتم إدارة مخاطر العملات الأجنبية من خلال الحدود التي يقرها مجلس إدارة الشركة الأم، وعلى أساس التقييم المستمر لمراكز المجموعة القائمة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار العملات الأجنبية.

لا تتعرض المجموعة لمخاطر جوهريّة تتعلق بتحويل العملات الأجنبية في 31 ديسمبر 2017 و 31 ديسمبر 2016 حيث إن موجوداتها ومطلوباتها النقدية مدرجة بصورة رئيسية بالدينار الكويتي.

##### مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزامه مما يؤدي الى تكبد الطرف الآخر لخسائر مالية. تراقب المجموعة سياستها الائتمانية ومستويات التعرض لمخاطر الائتمان بصورة مستمرة. تسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بمديني التمويل العقاري من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء من الأفراد ومراقبة أرصدة المدينين القائمة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة من الموجودات المالية الأخرى للمجموعة، من بينها الأرصدة لدى البنوك، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج عن عجز الطرف المقابل، بحيث يكون الحد الأقصى للتعرض للمخاطر معادلاً للقيمة المدرجة بالدفاتر لهذه الأدوات. تستخدم المجموعة الضمانات بصورة كبيرة للحد من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها.

كما في 31 ديسمبر 2017، تم الإفصاح عن مخصص أرصدة مديني التمويل العقاري منخفضة القيمة بإيضاح 6.

##### الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

فيما يلي معلومات موجزة عن إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان على الموجودات المالية:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,021,889	6,291,465	أرصدة لدى البنوك
6,857,980	1,080,391	ودائع استثمارية
1,539,523	1,540,196	مدينو تمويل عقاري
1,690,278	1,982,442	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
		مدينون وموجودات أخرى
<b>12,109,670</b>	<b>10,894,494</b>	

إن مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان تجاه عميل أو طرف مقابل فردي كما في 31 ديسمبر 2017 بمبلغ 4,504,377 دينار كويتي.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2017

### 19. إدارة المخاطر (تتمة)

#### مخاطر الائتمان (تتمة)

##### الضمانات والتعزيزات الائتمانية الأخرى

تعتمد قيمة ونوع الضمانات المطلوبة على تقييم مخاطر الائتمان للطرف المقابل. يتم تطبيق التعليمات الإرشادية الصادرة من إدارة المخاطر بالمجموعة فيما يتعلق بإمكانية قبول أنواع الضمانات ومعايير التقييم. إن النوع الرئيسي الذي يتم قبوله هو العقارات.

يتم في الأساس تقديم ضمانات لمديني التمويل العقاري مقابل الموجودات المرتبطة بها. ويجوز المطالبة بتقديم ضمانات إضافية. كما يمكن للمجموعة بيع الضمان في حالة تعثر المقترض، وذلك وفقاً للاتفاقيات المبرمة مع المقترضين. تلتزم المجموعة برد الضمان عند سداد الأرصدة المدينة.

تراقب الإدارة القيمة العادلة للضمانات كما تطالب بالحصول على ضمانات إضافية وفقاً للاتفاقيات الأساسية، وذلك عند الضرورة.

#### مخاطر السيولة

تحذ المجموعة من مخاطر السيولة لديها بالتأكد من توفر التسهيلات البنكية. يلخص الجدول أدناه استحقاقات المطلوبات المالية غير المخصصة للمجموعة في 31 ديسمبر 2017 استناداً إلى تواريخ السداد التعاقدية ومعدلات الربح الحالية في السوق.

المجموع دينار كويتي	1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	3 إلى 12 شهوراً دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	
				<b>في 31 ديسمبر 2017</b>
12,697,674	<b>8,055,873</b>	<b>4,223,899</b>	<b>417,902</b>	دائنو تورق
331,949	-	-	<b>331,949</b>	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
8,932,715	-	<b>7,997,869</b>	<b>934,846</b>	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
<u>21,962,338</u>	<u><b>8,055,873</b></u>	<u><b>12,221,768</b></u>	<u><b>1,684,697</b></u>	
				<b>في 31 ديسمبر 2016</b>
14,681,539	<b>9,160,879</b>	<b>4,562,204</b>	<b>958,456</b>	دائنو تورق
287,890	-	-	<b>287,890</b>	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
8,801,227	-	<b>7,758,765</b>	<b>1,042,462</b>	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
<u>23,770,656</u>	<u><b>9,160,879</b></u>	<u><b>12,320,969</b></u>	<u><b>2,288,808</b></u>	

### 20. إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغييرات 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.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تدرج المجموعة دائني التورق والمطلوبات الأخرى ناقصاً الأرصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2017

### 20. إدارة رأس المال (تتمة)

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
14,126,688	12,467,866	دائنو تورق
8,801,227	8,932,716	دائنون تجاريون و أرصدة دائنة أخرى
(2,021,889)	(6,291,465)	ناقصا: النقد والأرصدة لدى البنوك
20,906,026	15,109,117	صافي الدين
76,868,477	72,288,957	رأس المال
97,774,503	87,398,074	رأس المال وصافي الدين
% 21	% 17	معدل الإقراض

### 21. قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

#### الأدوات المالية:

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

بالنسبة للأدوات المالية التي لا تتوفر لها سوق نشط، تستخدم المجموعة أساليب التقييم الملائمة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة مع تحقيق أعلى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تم إيضاح المنهجيات والافتراضات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للموجودات بجزء القيمة العادلة من إيضاح: 2 السياسات المحاسبية الهامة.

بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، ليست القيمة المدرجة بالدفاتر مختلفة بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة نظرًا لأن أغلبية هذه الموجودات والمطلوبات ذات استحقاق قصير الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استنادًا إلى حركة السوق في معدلات الأرباح.

#### الأدوات غير المالية:

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وتصنيفها ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2017

21. قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية وغير المالية

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع (باستثناء الاستثمارات المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة (إيضاح 8)) كما تم تصنيفها ضمن مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أدناه:

قياس القيمة العادلة باستخدام				
الإجمالي دينار كويتي	مدخلات هامة غير ملحوظة (المستوى 3)	مدخلات هامة ملحوظة (المستوى 2)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	
				<b>2017</b>
<b>530,516</b>	-	<b>468,276</b>	<b>62,240</b>	استثمارات متاحة للبيع
<b>71,495,215</b>	-	<b>71,495,215</b>	-	عقارات استثمارية
				<b>2016</b>
1,133,759	-	1,080,311	53,448	استثمارات متاحة للبيع
68,429,317	-	68,429,317	-	عقارات استثمارية

المستوى 1 من الجدول الهرمي

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع ضمن المستوى 1 من الجدول الهرمي استناداً إلى أسعار السوق (غير المعدلة) في أسواق نشطة.

المستوى 2 من الجدول الهرمي

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي باستخدام طريقة المقارنة بالسوق التي تم إجراؤها من قبل المقيمين أخذين في اعتبارهم أسعار المعاملات الحديثة للعقار والعقارات المماثلة. ويعد سعر السوق لكل متر مربع وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق وإيرادات التأجير السنوية من المدخلات الجوهرية الملحوظة للتقييم.

خلال السنة، لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.



القبلة - شارع السور - برج السور - الدور 20  
ص.ب 2973 الصفاة - رمز بريدي 13030 الكويت

تلفون: +965 22212121

فاكس: +965 22212120