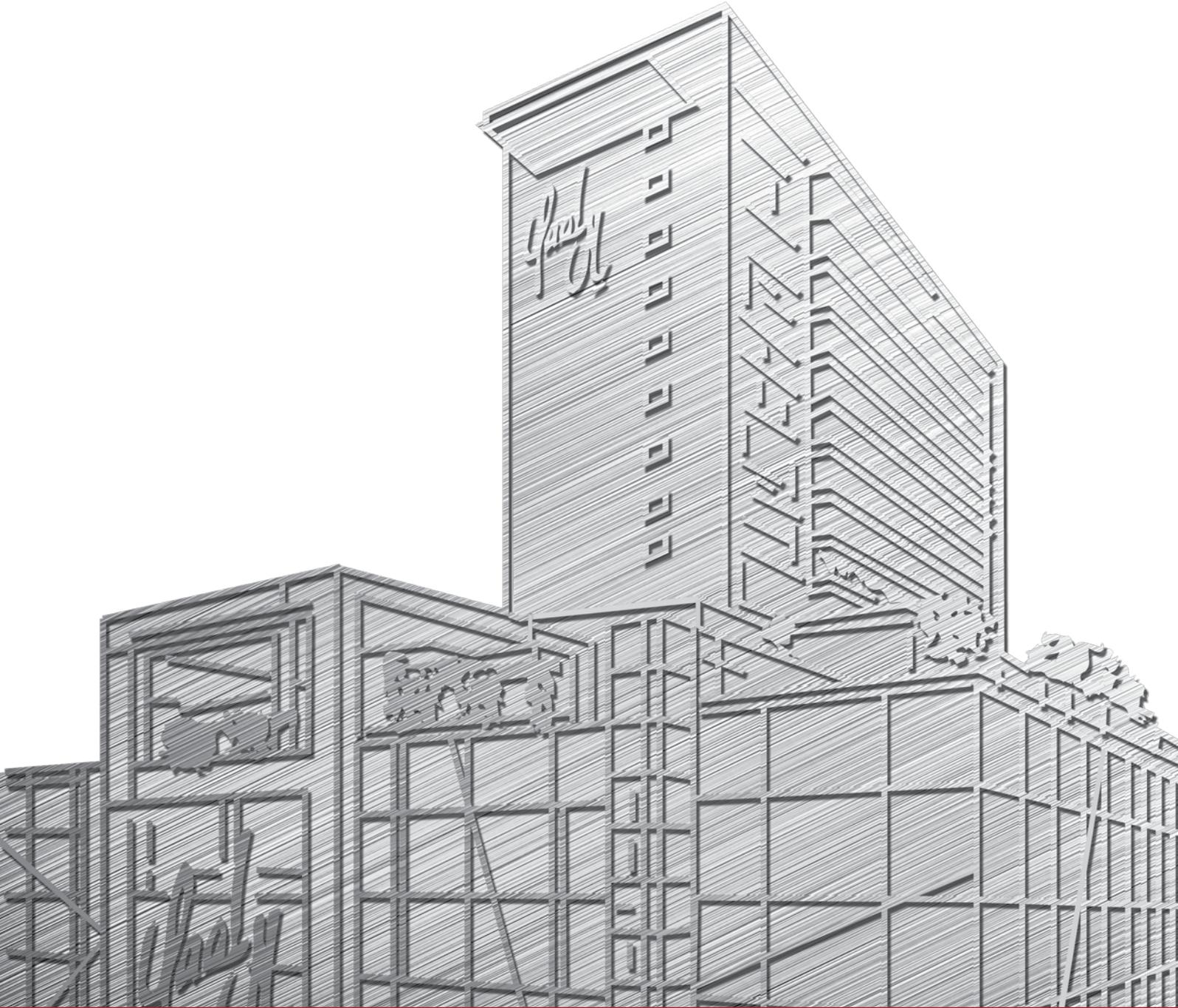


**A'AYAN** REAL ESTATE



التقرير السنوي  
**2016**



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَقُلْ لِعِبَادِي

فِيئْتِرُوا اللَّهَ عَمَلِكُمْ وَرَسُولَهُ وَالْمُؤْمِنُونَ

صَلَّى اللَّهُ الْعَظِيمِ

سورة التوبة {آية 105}



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



سمو الشيخ  
**نواف أحمد 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 يقارب 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 تقارب 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 وتحويلها من شركة عائلية إلى شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

السيد/ عادل الدعيج حاصل على شهادة بكالوريوس هندسة إلكترونيات - من جامعة مونتوم - 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 تقارب 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 للهيئة 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 العشرين 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 صروح 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 أحد عشر عام 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 تقارب الخمسة 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 إنشاء القابضة، 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 (إحدى 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 اثنا عشر عام 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 الجذاف 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 بروجكس 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 الجهراء التجاري).

السيد/ جمال رشدي السيد حاصل على شهادة بكالوريوس علوم - هندسة مدنية - من جامعة لويزيانا 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 عشر سنوات 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، كما يشغل رئاسة مجلس إدارة شركة الجذاف العقارية (إحدى الشركات الزميلة).

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 خمسة عشر عام 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
- 29 ————— تقرير لجنة التدقيق
- 33 ————— البيانات المالية المجمعة
- 34 ————— تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
- 39 ————— بيان الدخل المجمع
- 40 ————— بيان الدخل الشامل المجمع
- 41 ————— بيان المركز المالي المجمع
- 42 ————— بيان التدفقات النقدية المجمع
- 43 ————— بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
- 44 ————— 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 2016، والذي يسلط الضوء على أبرز أنشطة الشركة، بالإضافة إلى تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق، علاوة على البيانات المالية وتقرير مراقبي الحسابات وتقرير هيئة الرقابة الشرعية.

يواجه الإقتصاد الكويتي كغيره من إقتصاديات دول المنطقة ضغوطاً كبيرة ناجمة عن تراجع أسعار النفط وإستمرار تذبذبها بالإضافة إلى حالة عدم الإستقرار السياسي والمخاطر الأمنية التي تشهدها المنطقة بشكل عام، الأمر الذي أوجد حالة من عدم اليقين تجاه النظرة المستقبلية للإقتصاد المحلي والإقليمي. كما أن إستمرار المخاوف من عجز الموازنة العامة للدولة وما يترتب عليها من آثار، قد دفع الكويت لإتخاذ تدابير للتعايش مع التحديات الإقتصادية التي تواجهها، حيث سعت الدولة إلى ترشيد الإنفاق العام وإيجاد إيرادات جديدة من خلال إستحداث أنظمة ضريبية، كما إتجهت نحو تقليل الدعوم ورفع أسعار الوقود والكهرباء وبعض الرسوم الحكومية الأخرى، ومما لاشك فيه أن مثل هذه الإجراءات ظهر أثرها على قطاعات إقتصادية مختلفة، ولا سيما القطاع العقاري الذي شهد أداؤه تباطؤاً وتراجعاً في نشاط التداولات على معظم قطاعاته، إلا أننا نأمل أن يحتفظ السوق العقاري بقدرته على تجاوز هذه التحديات.

### مؤشرات أداء الشركة

وعلى الرغم من التحديات التي يواجهها السوق إلا أن السياسة المتحفظة التي إنتهجتها الشركة وتوزيع إستثماراتها بشكل يواكب تطلعاتها قد مكنتها من المحافظة على أدائها الإيجابي، حيث حققت أعيان العقارية نتائج جيدة خلال العام 2016، فقد استقر صافي الربح عند نفس المستوى مقارنة بعام 2015 حيث بلغ 2.75 مليون دينار وبربحية تبلغ 6.6 فلس للسهم الواحد، في حين بلغ إجمالي قيمة الموجودات في نهاية عام 2016 حوالي 119.67 مليون دينار، وقد إنخفض إجمالي مطلوبات الشركة ليصل إلى 23.8 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2016 مقارنة بقيمة تبلغ 29.3 مليون دينار لعام 2015. كما ارتفعت حقوق المساهمين في عام 2016 لتصل إلى 76.87 مليون دينار مقارنة بقيمة تبلغ 76.18 لعام 2015. وقد أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين بواقع 6.5 فلس للسهم الواحد، علماً بأن هذه التوصية تخضع لموافقة الجمعية العمومية للشركة والجهات الرقابية المختصة.



### إخواني الكرام،

شهد عام 2016 إنجازات عديدة لشركة أعيان العقارية، حيث تمكنت الشركة خلال العام الماضي من إستكمال كافة الأعمال المتعلقة بتطوير مشروعها الرئيسي "مجمع وبرج يال" الواقع في منطقة الفحيحيل في الكويت وإيصال التيار الكهربائي وتشغيله بشكل جزئي في الربع الثالث من عام 2016، كما ساهمت في إنجاز وتطوير مجمع تجاري جديد في مدينة الجهراء والذي من المتوقع أن يدخل مرحلة التشغيل خلال الربع الثاني من عام 2017، كما واصلت الشركة مساعيها نحو تنمية محفظة الأصول العقارية وإعادة هيكلتها بشكل يتماشى مع إستراتيجيتها المستقبلية، حيث باشرت بتطوير بعض الأراضي المملوكة لها في دولة الكويت ومملكة البحرين.

من ناحية أخرى، إستمرت شركة أعيان العقارية بمتابعة إستثماراتها في الشركات التابعة والزميلة عن كثب وتقديم الدعم الذي يسهم في تطوير أدواتها وتحقيق النتائج المرجوة منها.

كما حرصت الشركة على الإلتزام بالتعليمات الصادرة من الجهات الرقابية، حيث إتخذت كافة الإجراءات المطلوبة لتوفير أوضاعها مع المتطلبات الخاصة بحوكمة الشركة وذلك بناءً على التعليمات الصادرة من هيئة أسواق المال بهذا الشأن.

### شكر وتقدير

ولا يفوتني في الختام 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 على ما بذلوه من جهد خلال السنة المالية 2016، وكذلك إلى طاقم العمل في الشركة بكافة إداراتها ومستوياتها الإدارية المختلفة على ما بذلوه من جهد مخلص كان له الأثر الأكبر في الأداء الذي حققته الشركة.

**منصور حمد المبارك**

**رئيس مجلس الإدارة**



## تقرير بأنشطة الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016

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 2016.

### مؤشرات الأداء المالي

تمكنت شركة أعيان العقارية بفضل من الله تعالى ومن ثم بجهود كوادرها في مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفريق العمل من مواصلة تنفيذ خططها وترجمتها على أرض الواقع لتصبح حقيقة ملموسة، حيث نجحت وللسنة الثالثة عشر على التوالي من تحقيق نتائج إيجابية على صعيد الأداء المالي، فقد بلغ إجمالي الإيرادات المجمعة للشركة قرابة 7.7 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2016، كما بلغ صافي الربح 2.75 مليون دينار كويتي بواقع ربحية للسهم تعادل 6.6 فلس. في حين بلغ إجمالي الموجودات 119.67 مليون دينار كويتي، وارتفعت حقوق مساهمي الشركة إلى ما يقارب 76.87 مليون دينار كويتي، بينما إنخفضت قيمة المطلوبات لتصل إلى 23.8 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2016 مقارنة بقيمة تبلغ 29.3 مليون دينار لعام 2015.

وفي هذا السياق نود التأكيد على أننا كإدارة تنفيذية لا نألو جهداً في تنفيذ الإستراتيجية العامة الموضوعية من قبل مجلس الإدارة وتركيز الموارد والجهود لتحقيق أهدافها المتمثلة في تعظيم حقوق المساهمين وتحقيق أفضل العوائد لهم، والتركيز على الأنشطة التشغيلية وتطوير محفظة الشركة الإستثمارية وبناء محفظة من الأصول العقارية المدرة بالإضافة إلى التركيز على نشاط التطوير العقاري بما يخدم التوجهات المستقبلية للشركة ويعزز من جودة أصولها وعوائدها ويلبّي طموحاتها.

### التطوير العقاري

تمكنت شركة أعيان العقارية من إتمام أعمال تطوير مجمع وبرج يال الواقع في قلب المنطقة التجارية في الفحيحيل، والذي تبلغ المساحة البنائية الإجمالية له حوالي 74 ألف متر مربع، بينما تبلغ المساحة التأجيرية للمحلات والمكاتب 23 ألف متر مربع، حيث نجحت الشركة في إيصال التيار الكهربائي وتشغيل برج المكاتب خلال الربع الثالث من عام 2016، كما قامت في أواخر العام بتسليم الوحدات التجارية في المجمع للمستثمرين للمباشرة في أعمال النشاطات الداخلية إيداناً للتشغيل خلال الربع الأول من عام 2017.

كما قامت الشركة بالمشاركة في مشروع تطوير مجمع تجاري جديد في منطقة الجهراء، وقد تم الإنتهاء من أعمال التشييد وإيصال التيار الكهربائي ومن المتوقع تشغيل المشروع في الربع الثاني من عام 2017، ويتمتع مشروع مجمع الجهراء بموقع إستراتيجي مطل على طريق الدائري السادس، ويتكون المجمع من سرداب ودور أرضي وميزانين بالإضافة إلى مواقف للسيارات.

وعلى صعيد آخر، بدأت الشركة في تطوير مشروع إنشاء وإنجاز وصيانة عقارها الواقع في منطقة الفروانية وهو عبارة عن برج سكني يحتوي على عدد 33 وحدة، ومن المتوقع الإنتهاء من أعمال البناء في الربع الأول من عام 2018.

من ناحية أخرى، بدأت أعيان العقارية أعمال إنشاء وإنجاز وصيانة مبنيين سكنيين في منطقة الحد بمملكة البحرين، ومن المتوقع الإنتهاء من أعمال تنفيذهم نهاية عام 2017، كما باشرت بتصميم وترخيص مبنيين آخرين في نفس المنطقة مستهدفة البدء في أعمال التنفيذ في الربع الثالث من عام 2017.



## الاستثمارات المباشرة

واصلت شركة أعيان العقارية خلال عام 2016 متابعة أداء شركاتها التابعة والزميلة والحرص على وضعها في المسار الصحيح الذي يتماشى مع خططها المستقبلية. وفي هذا الصدد حققت شركة عنان للتمويل العقاري البالغ رأسمالها 30 مليون دينار كويتي، والمملوكة بنسبة 99.9% لأعيان العقارية، صافي ربح بلغ 507 ألف دينار كويتي. علماً بأن شركة عنان وبناءً على قرار إستراتيجي قامت بتقليص محفظتها التمويلية وذلك بهدف تقليل التعرض لمخاطر الائتمان ودعم إستراتيجية الشركة الأم - شركة أعيان العقارية - الرامية إلى زيادة الإستثمار في العقارات المدرة للدخل، وهو ما أسفر عن دخول شركة عنان كشريك إستراتيجي في مشروع يال، وكذلك زيادة وتطوير حجم محفظتها العقارية.

من ناحية أخرى، تمكنت شركة برج هاجر العقارية من تحقيق نتائج إيجابية خلال عام 2016 حيث بلغ نصيب أعيان العقارية من الأرباح 1.2 مليون دينار كويتي، وقد أوصى مجلس إدارتها بتوزيع أرباح نقدية بواقع 38 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

تماشياً مع إستراتيجيتها في تعزيز وتنمية محفظتها العقارية وإعادة هيكلتها بشكل مدروس يتسق مع تطوراتها، فقد نفذت الشركة في العام الماضي 2016 تخارجاً من خلال بيع ثلاث أراضي في منطقة الحد بمملكة البحرين محققة سيولة نقدية بقيمة 0.6 مليون دينار كويتي جراء هذا التخارج تم توجيهها لدعم أنشطة الشركة، كما واصلت الشركة مساعيها وجهودها لضمان تحقيق أعلى نسب إشغال ممكنة للعقارات المملوكة لها، حيث حافظت على مستويات إشغال جيدة لعقاراتها في دولة الكويت ونجحت في إشغال المبنى المملوك لها في منطقة الحد بمملكة البحرين بالكامل.

## إلتزامات الشركة

من ناحية أخرى، قامت أعيان العقارية بسداد مبلغ مليوني دينار كويتي تقريباً لصالح أحد البنوك الإسلامية إلتزاماً منها بسداد كافة الإلتزامات المترتبة تجاه البنوك بالمواعيد المتفق عليها. بالإضافة إلى نجاح الشركة خلال عام 2016 في الحصول على تسهيلات وحدود إئتمانية جديدة لدعم أنشطتها وتوسعاتها وهو مؤشر قوي على متانة وصلابة مركزها المالي.

## الإلتزام بالقوانين

لقد عكفت أعيان العقارية خلال عام 2016 على متابعة كافة التطورات المتعلقة بمتطلبات حوكمة الشركة، حيث إستطاعت توفيقاً أوضاعها مع المتطلبات بموجب اللائحة التنفيذية الجديدة لهيئة أسواق المال قبل إنتهاء المهلة المحددة بتاريخ 2016/6/30 مؤكدة بذلك حرصها على الإلتزام بكافة التشريعات والقوانين التي تفرضها الجهات الرقابية المختصة.

وفي الختام أتقدم بالخالص الشكر والتقدير إلى المساهمين الكرام وإلى السادة أعضاء هيئة الرقابة الشرعية وإلى أعضاء مجلس الإدارة على ثقهم الغالية، كما لا يفوتني 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 ومعتزمين، كما يوفر برج هاجر خيارات متنوعة تضم شقق سكنية وغرف فندقية بخدمات عالية الجودة وهو تحت إدارة فنادق موفينيك 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  
يال فاال

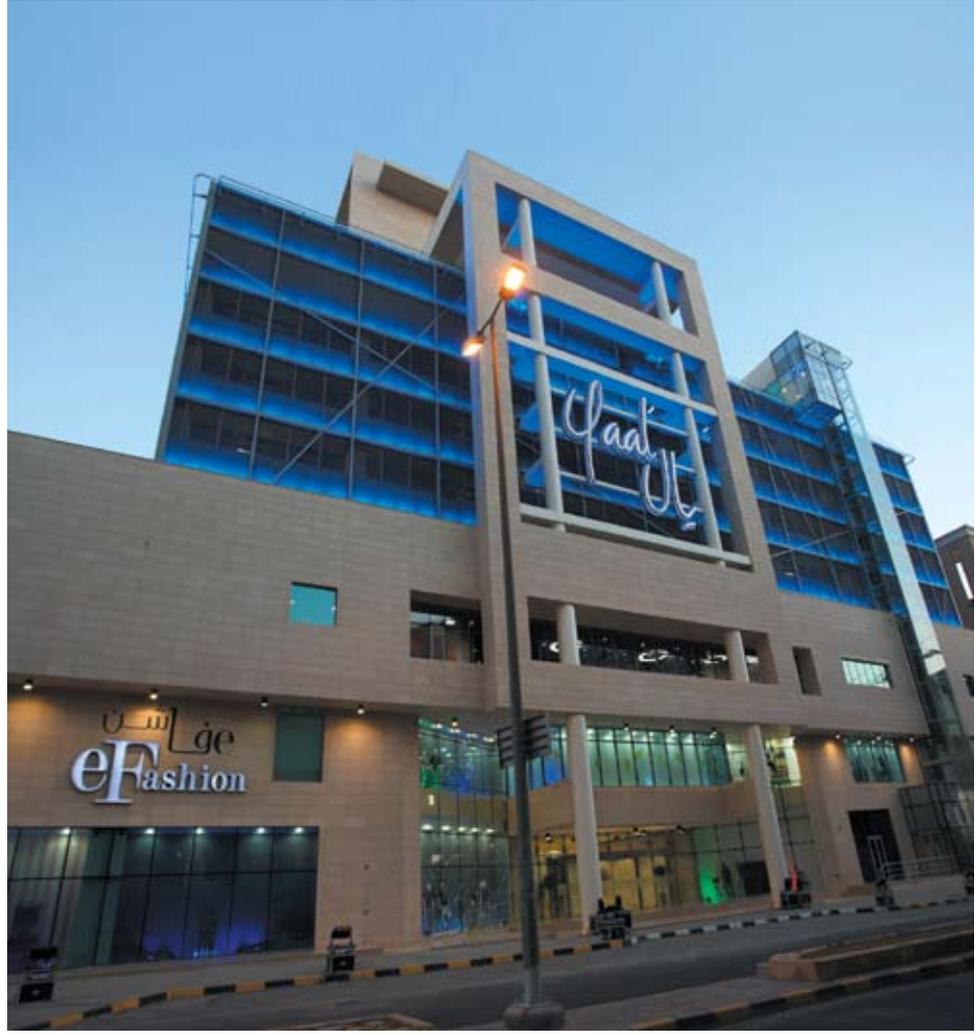


### مجمع وبرج يال - الكويت

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 بالحدائثة والراقي 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 15 ألف متر مربع تقريباً، موزعة على أربعة طوابق مختلفة تتضمن وحدات تجارية راقية ومواقع مخصصة للمطاعم والمقاهي الراقية، كما يحتوي على طابق إضافي منفصل مخصص للمطاعم يتميز بشرفات مفتوحة مطلّة على واجهة بحرية تبهر الأبصار مرفقاً بها مصعد بانورامي يتصل مباشرة بشارع الدبوس.

برج يال: يضم مبنى البرج المميز الذي تطل كل المكاتب فيه على الواجهة البحرية لشاطئ الفحيحيل مساحات مكتبية قابلة للتأجير تبلغ 8000 متر مربع تقريباً موزعة على 13 طابقاً تلبية 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 ستتوافر خدمة إيقاف المركبات للزوار والمستأجرين، بالإضافة الى توفير موقف خاص في دور منفصل لكبار القاطنين والزوار بما يعزز من القيمة المضافة للمشروع في خدمة المتسوقين والمستثمرين.

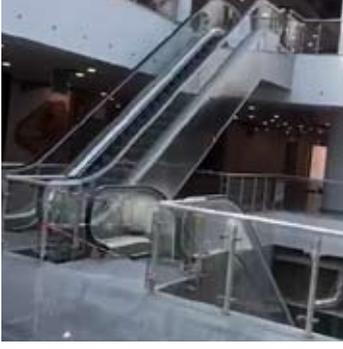


شركة القوة القابضة  
Force Holding Co. 



### 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.



## مشروع الجواهر التجاري - الكويت

تساهم شركة أعيان العقارية في مشروع الجواهر التجاري مع شركة أعيان للإجارة والاستثمار، في إطار شراكة إستراتيجية، بنسبة تقارب 9%. وجاري تطوير المشروع حالياً والإشراف عليه من قبل شركة أعيان للإجارة والإستثمار.

ويأتي التوجه نحو المشاركة في مشاريع عقارية مميزة في محافظة الجواهر 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.

مشروع الجواهر التجاري هو عبارة عن مجمع تجاري جاري تشييده على مساحة أرض مستأجرة من الدولة. تقع الأرض في موقع متميز بالجواهر وتطل مباشرة على طريق الدائري السادس السريع. يتكون المشروع من دور أرضي وأول وسرداب مخصص كمساحات تجارية بالإضافة إلى سرداب ثاني مخصص كمواقف للسيارات. تمت المباشرة في أعمال تطوير المشروع المزمع تشغيله خلال عام 2017، ومن المتوقع أن يصبح هذا المجمع وجهة رئيسية للعائلات في المحافظة بما سيتضمنه من المحلات التجارية وكذلك المطاعم والمقاهي المتنوعة والمختلفة.

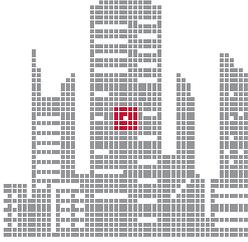


### مشروع الحد - مملكة البحرين

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 ومنتهز خليفة السياحي، كما أنها تشهد إقبالاً ملحوظاً بسبب اكتمال خدماتها وهندستها.

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 محفظه 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 المحفظه العقارية أرض السيف في مملكة البحرين، بالإضافة إلى العديد من العقارات المدرة والأراضي التي تنتشر في مناطق مختلفة من دولة الكويت.

# تقرير هيئة الرقابة الشرعية



التاريخ ٢٢ جمادى الأولى ١٤٣٨ هـ  
الموافق ١٩ فبراير ٢٠١٧ م

### تقرير هيئة الرقابة الشرعية

بسم الله الرحمن الرحيم



شورى 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 ٢٠١٦م 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 ٢٠١٦م 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 / يزيد محمد القطان  
عضو هيئة الرقابة الشرعية



الشيخ / محمد عمر جاسر  
عضو هيئة الرقابة الشرعية



الشيخ / عبدالستار علي القطان  
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 إعادة تشكيل مجلس الإدارة بتاريخ 30 مارس 2016 بما يتوافق مع احكام قانون الشركات وتعليمات هيئة أسواق المال. ويتكون مجلس إدارة الشركة من سبعة أعضاء، وفيما يلي بيان بتصنيف ومؤهلات وخبرات أعضاء مجلس الإدارة:

| الإسم                        | تصنيف العضو                         | المؤهل العلمي والخبرة العلمية | تاريخ الانتخاب |
|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|----------------|
| السيد/ منصور حمد المبارك     | رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)      | بكالوريوس وخبرة 30 سنة        | 2016/3/29      |
| السيد/ أحمد دعيج الدعيج      | نائب رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي) | بكالوريوس وخبرة 32 سنة        | 2016/3/29      |
| السيد/ نواف عبدالله البدر    | عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)       | بكالوريوس وخبرة 25 سنة        | 2016/3/29      |
| السيد/ عادل سعد الدعيج       | عضو مجلس الإدارة (مستقل)            | بكالوريوس وخبرة 31 سنة        | 2016/3/29      |
| السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس | عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)       | بكالوريوس وخبرة 31 سنة        | 2016/3/29      |
| السيد/ خالد زيد الطواري      | عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)       | بكالوريوس وخبرة 22 سنة        | 2016/3/29      |
| السيد/ عبدالله محمد الشطي    | عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)       | ماجستير وخبرة 12 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 للسليم لأمين السر وتم إعتماده من قبل أعضاء المجلس. و يشغل أمين السر منصب الرئيس التنفيذي بالشركة. ويقوم أمين السر بمساعدة رئيس مجلس الإدارة في كافة الأمور التي تتعلق بإعداد أجندة 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 ثلاثة عشر إجتماع خلال عام 2016 تتضمن عدد عشرة إجتماعات منذ تاريخ إعادة تشكيل مجلس الإدارة، وفيما يلي بيان إجتماعات مجلس الإدارة وحضور الأعضاء:

| اسم العضو مجلس الإدارة                            | اجتماع (1)<br>منعقد بتاريخ<br>2016/1/7    | اجتماع (2)<br>منعقد بتاريخ<br>2016/2/8   | اجتماع (3)<br>منعقد بتاريخ<br>2016/3/9   | اجتماع (4)<br>منعقد بتاريخ<br>2016/3/30 | اجتماع (5)<br>منعقد بتاريخ<br>2016/3/31 |
|---|---|--|--|---|---|
| السيد/ منصور حمد المبارك<br>رئيس مجلس الإدارة     | ✓   | ✓  | ✓  | ✓                                       | ✓                                       |
| السيد/ أحمد دعيج الدعيج<br>نائب رئيس مجلس الإدارة | ✓   | ✓  | ✓  | ✓                                       | ✓                                       |
| السيد/ نواف عبدالله البدر<br>عضو مجلس الإدارة     | ✓   | ✓  | ✓  | ✓                                       | ✓                                       |
| السيد/ عادل سعد الدعيج<br>عضو مجلس الإدارة        | ✓   | ✓  | ✓  | ✓                                       | ✓                                       |
| السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس<br>عضو مجلس الإدارة  | ✓   | ✓  | ✓  | ✓                                       | ✓                                       |
| السيد/ خالد زيد الطواري<br>عضو مجلس الإدارة       | ✓   | ✓  | ✓  | ✓                                       | ✓                                       |
| السيد/ عبدالله محمد الشطي<br>عضو مجلس الإدارة     | ✓   | ✓  | ✓  | ✓                                       | ✓                                       |
| اسم العضو مجلس الإدارة                            | اجتماع (6)<br>منعقد بتاريخ<br>2016/5/2    | اجتماع (7)<br>منعقد بتاريخ<br>2016/6/23  | اجتماع (8)<br>منعقد بتاريخ<br>2016/6/23  | اجتماع (9)<br>منعقد بتاريخ<br>2016/6/30 | اجتماع (10)<br>منعقد بتاريخ<br>2016/8/1 |
| السيد/ منصور حمد المبارك<br>رئيس مجلس الإدارة     | ✓   | ✓  | ✓  | ✓                                       | ×                                       |
| السيد/ أحمد دعيج الدعيج<br>نائب رئيس مجلس الإدارة | ×   | ✓  | ✓  | ✓                                       | ✓                                       |
| السيد/ نواف عبدالله البدر<br>عضو مجلس الإدارة     | ✓   | ✓  | ✓  | ✓                                       | ×                                       |
| السيد/ عادل سعد الدعيج<br>عضو مجلس الإدارة        | ✓   | ✓  | ✓  | ✓                                       | ✓                                       |
| السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس<br>عضو مجلس الإدارة  | ×   | ✓  | ✓  | ✓                                       | ×                                       |
| السيد/ خالد زيد الطواري<br>عضو مجلس الإدارة       | ✓   | ✓  | ✓  | ✓                                       | ✓                                       |
| السيد/ عبدالله محمد الشطي<br>عضو مجلس الإدارة     | ✓   | ✓  | ✓  | ✓                                       | ✓                                       |
| اسم العضو مجلس الإدارة                            | اجتماع (11)<br>منعقد بتاريخ<br>2016/10/30 | اجتماع (12)<br>منعقد بتاريخ<br>2016/12/1 | اجتماع (13)<br>منعقد بتاريخ<br>2016/12/7 |   |   |
| السيد/ منصور حمد المبارك<br>رئيس مجلس الإدارة     | ✓   | ✓  | ✓  |   |   |
| السيد/ أحمد دعيج الدعيج<br>نائب رئيس مجلس الإدارة | ✓   | ✓  | ✓  |   |   |
| السيد/ نواف عبدالله البدر<br>عضو مجلس الإدارة     | ✓   | ✓  | ✓  |   |   |
| السيد/ عادل سعد الدعيج<br>عضو مجلس الإدارة        | ✓   | ✓  | ✓  |   |   |
| السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس<br>عضو مجلس الإدارة  | ✓   | ✓  | ✓  |   |   |
| السيد/ خالد زيد الطواري<br>عضو مجلس الإدارة       | ✓   | ✓  | ✓  |   |   |
| السيد/ عبدالله محمد الشطي<br>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 وخططها 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 إنجازات مجلس الإدارة خلال عام 2016

قام مجلس الإدارة بالعديد من المهام خلال عام 2016، وفيما يلي بيان بأهم إنجازات مجلس الإدارة:

- متابعة أداء الشركة وما تم تحقيقه من الخطة الاستراتيجية.
- مراجعة هيكل مجلس الإدارة وتشكيل لجان مجلس إدارة بما يتوافق مع المتطلبات الرقابية.
- 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 وفقا 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 وفقا لقواعد الحوكمة، 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 أربعة اجتماعات خلال عام 2016. وفيما يلي بيان بتشكيل اللجنة وإجتماعاتها.

| تصنيف العضو  | المنصب  | أعضاء اللجنة                 |
|--|---|------------------------------|
| عضو غير تنفيذي   | رئيس اللجنة   | السيد/ أحمد دعيج الدعيج      |
| عضو غير تنفيذي   | عضو اللجنة  | السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس |
| عضو مستقل  | عضو اللجنة  | السيد/ عادل سعد الدعيج       |
| 2016/4/3 -<br>2016/6/8 -<br>2016/8/1 -<br>2016/10/30 - | عقدت اللجنة أربعة اجتماعات وذلك في التواريخ التالية : |                              |

ويتضمن تقرير لجنة التدقيق بيانا تفصيلياً بمهام اللجنة وإنجازاتها خلال عام 2016.

## 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، 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 التغيرات 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 2016. وفيما يلي بيان بتشكيل اللجنة واجتماعاتها.

| تصنيف العضو   | المنصب  | أعضاء اللجنة              |
|---|---|---------------------------|
| عضو غير تنفيذي  | رئيس اللجنة   | السيد/ نواف عبدالله البدر |
| عضو غير تنفيذي  | عضو اللجنة  | السيد/ خالد زيد الطواري   |
| عضو غير تنفيذي  | عضو اللجنة  | السيد/ عبدالله محمد الشطي |
| 2016/4/3 -<br>2016/6/29 -<br>2016/11/23 -<br>2016/12/28 - | عقدت اللجنة أربعة اجتماعات وذلك في التواريخ التالية : |                           |

## 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. 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 2016.



| أعضاء اللجنة   | المنصب      | تصنيف العضو    |
|--|-------------|----------------|
| السيد/ منصور حمد المبارك   | رئيس اللجنة | عضو غير تنفيذي |
| السيد/ عادل سعد الدعيج   | عضو اللجنة  | عضو مستقل      |
| السيد/ نواف عبدالله البدر  | عضو اللجنة  | عضو غير تنفيذي |
| عقدت اللجنة اجتماعين وذلك في التواريخ التالية:   |             |                |
| 2016/4/3 -<br>2016/12/15 -   |             |                |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.</li><li>• الاشراف على عملية تقييم مجلس الإدارة والتقييم الذاتي للأعضاء وتقييم أداء الرئيس التنفيذي.</li><li>• تحديد الاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة ومراجعة تلك الاحتياجات بصورة سنوية.</li><li>• وضع توصيف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين.</li><li>• التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.</li></ul> |             |                |

قامت اللجنة بعدد من الإنجازات خلال عام 2016 ومنها:

#### 4. اللجنة التنفيذية:

تم تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في اجتماعه رقم 2016/5 المؤرخ 2016/3/31 وذلك لمدة ثلاث سنوات. 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/ أحمد دعيج الدعيج   | عضو اللجنة  | عضو غير تنفيذي |
| السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس  | عضو اللجنة  | عضو غير تنفيذي |
| السيد/ عبدالله محمد الشطي   | عضو اللجنة  | عضو غير تنفيذي |
| عقدت اللجنة خمسة اجتماعات في التواريخ التالية :   |             |                |
| 2016/4/3 -<br>2016/8/1 -<br>2016/10/19 -<br>2016/11/30 -<br>2016/12/22 -  |             |                |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• مناقشة الإستراتيجية وخطة العمل والموازنة التقديرية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة.</li><li>• متابعة تنفيذ الخطة الاستراتيجية ومؤشرات الأداء بصورة دورية.</li><li>• مراجعة أداء الشركة بصورة عامة وأداء كافة قطاعات الشركة تفصيلياً ومناقشة الانحرافات عن خطة العمل والموازنة التقديرية.</li><li>• مناقشة استثمارات الشركة الحالية والجديدة وتقديم التوصيات بشأنها.</li><li>• مراجعة معدلات إنجاز مشاريع الشركة ومناقشة أية معوقات في تنفيذ المشاريع.</li></ul> |             |                |

وتقوم اللجنة بعدد من المهام أهمها:

## 4.2: الإدارة التنفيذية

تتشكل الإدارة التنفيذية للشركة من كلا من:

| المسمى الوظيفي                             | الإسم                    |
|--|--------------------------|
| الرئيس التنفيذي                            | إبراهيم اديب العوضي      |
| المدير التنفيذي لإدارة العقار وأملاك الغير | أحمد يوسف العلي          |
| المدير التنفيذي لإدارة الإستثمار           | عبدالعزیز سلمان الحميدان |
| مدير إدارة تنفيذ المشاريع                  | جمال رشدي السيد          |
| مدير الإدارة المالية                       | ياسر محمد بهاء الدين     |
| مدير إدارة تطوير الأعمال                   | 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. وقد قام المجلس باعتماد ميثاق عمل والذي يتضمن مسؤوليات ومهام اللجنة على النحو الوارد ذكره أعلاه.

#### 2.3: مكافآت مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قام مجلس الإدارة بأعتماد سياسة المكافآت والتي تتضمن نظام الحوافز والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وفيما يلي نبذة عن سياسة مكافآت كلا 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 وفقا لاحكام المادة 198 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 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 سألقة 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 المبذول من أعضاء مجلس الإدارة نظير المشاركة في أعمال اللجان وتأدية المهام التي قام مجلس الإدارة بتفويضها للجان وفقا 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 لصرف البدل حضور إجتماعات مجلس الإدارة.
- **بدلات أخرى** - ويمثل هذا المبلغ البدل النقدي مقابل قيام مجلس الإدارة بتفويض أي من أعضائه في ممارسة بعض السلطات أو المسئوليات المناطة بالمجلس وفقا 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 وفقا 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 المقترح 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 تحليلا 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 |
|----------------------------------|-------------------------|------------------------|
| 56,000                           | 56,000                  | -                      |

تشمل مكافآت مجلس الإدارة مبلغ 43,000 د.ك وهي خاضعة لموافقة الجمعية العمومية العادية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016، أما باقي المبلغ فتم صرفه كبدل عن حضور اللجان مقابل العمل المبذول من أعضاء مجلس الإدارة نظير المشاركة في أعمال اللجان وتأدية المهام التي قام مجلس الإدارة بتفويضها للجان وفقا للوائح عمل اللجان المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

### 2.3.3 : مكافآت الإدارة التنفيذية

| إجمالي المكافآت والمزايا السنوية | شريحة المكافآت المتغيرة | شريحة المكافآت الثابتة |
|----------------------------------|-------------------------|------------------------|
| 418,225                          | 113,500                 | 304,725                |

## 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 2016 في اجتماع مجلس الإدارة رقم 2017/2 المؤرخ 2017/3/1، 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 ومكتب بيكر تلي كمراقبي حسابات للشركة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

## 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 2016 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 خلال عام 2016 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 هياكل تنظيمية معتمدة تراعي 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.

### 4.5 : وحدة التدقيق الداخلي

تم إنشاء وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي تتبع لجنة التدقيق مباشرة وقد تم تعديل الهيكل التنظيمي للشركة بتاريخ 2016/6/23 لتوضيح إنشاء الوحدة وتبعيةها للجنة التدقيق ، 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 قام مجلس الإدارة بإعتماد سياسة 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 أقر مجلس الإدارة بتاريخ 2016/6/23 سياسة الإبلاغ 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

إعتمد مجلس إدارة الشركة بتاريخ 2016/6/23 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 والمصادقية والتعاون، وتحقيقاً لمبادئ الشركة الراسخة وتطبيقاً لأفضل ممارسات الحوكمة الرشيدة والتزاماً بالمتطلبات القانونية كافة، قام مجلس الإدارة بتاريخ 2016/6/23 بإعتماد سياسة خاصة بالإفصاح والشفافية وتضمنت السياسة بشكل واضح القواعد العامة للإفصاح، وإجراءات وآلية الإفصاح، وبينت السياسة مسؤولية الشركة عن إدارة عمليات الإفصاح والتحقق من الالتزام بالبيانات الواجب الإفصاح عنها في الوقت المناسب وبشكل وافٍ ودقيق وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال والقوانين والنظم المعمول بها، كما أكدت السياسة على نشر المعلومات على الموقع الإلكتروني للشركة. كما إشمئت سياسة الإفصاح على آلية تنظيم تداول الأشخاص المطلعين تعزيزاً لمبدأ الإفصاح والشفافية في جميع تعاملاتها، حيث بينت الأشخاص المطلعين في الشركة وتطرت 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 أشخاص 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 ويتولّى مهام تلك الوحدة السيد/ فواز صالح العيبان ويتم نشر كافة المعلومات والتقارير والأخبار على الموقع الإلكتروني للشركة. ويقوم بالتواصل مع المستثمرين والمساهمين من خلال الاتصال على الأرقام التالية أو من خلال البريد الإلكتروني التالي:

هاتف: 22212122

البريد الإلكتروني: investor@aayanre.com

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

قامت الشركة بتطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والإعتماد 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.

قام مجلس إدارة الشركة بتاريخ 2016/6/23 باعتماد سياسة خاصة لحماية حقوق المساهمين 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 يقيّد 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

أقر مجلس الإدارة بتاريخ 2016/6/23 سياسة المسؤولية الاجتماعية التي تهدف الي تحقيق التوازن بين أهداف 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.

## 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 2016.

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 وقد شغل عضوية اللجنة السادة:

| م | الاسم                 | صفة العضوية في المجلس | صفة العضوية في اللجنة |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | أحمد دعيج الدعيج      | عضو غير تنفيذي        | رئيس اللجنة           |
| 2 | صلاح عبدالعزيز الخميس | عضو غير تنفيذي        | عضو اللجنة            |
| 3 | عادل سعد الدعيج       | 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 إتزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.

### إجتماعات اللجنة:

عقدت اللجنة خلال عام 2016 عدد (4) إجتماعات وبيانها فيما يلي:

|            |                                 |
|------------|---------------------------------|
| 2016/4/3   | اجتماع رقم (1) المنعقد في تاريخ |
| 2016/6/8   | اجتماع رقم (2) المنعقد في تاريخ |
| 2016/8/1   | اجتماع رقم (3) المنعقد في تاريخ |
| 2016/10/30 | اجتماع رقم (4) المنعقد في تاريخ |



وكان حضور اجتماعات اللجنة كما هو موضح ادناه:

|     |                               |
|-----|-------------------------------|
| 4/4 | السيد / أحمد دعيج الدعيج      |
| 4/3 | السيد / صلاح عبدالعزيز الخميس |
| 4/4 | السيد / عادل سعد الدعيج       |

### إنجازات اللجنة

أنجزت اللجنة في عامها الحالي 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 2016/12/31

- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2016/6/30
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2016/9/30

كما قامت اللجنة بناءً على إجتماعها رقم (2017/2) بتاريخ 2017/2/22، بمراجعة البيانات المالية للفترة المنتهية في 2016/12/31.

### 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.

### مراقب الحسابات الخارجي

- قامت لجنة التدقيق برفع توصية لمجلس الإدارة بإعادة تعيين السادة / مكتب إرنست ويونغ والسادة مكتب بيكرتلي كمراقبي 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.

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

البيانات المالية  
المجمعة  
31 ديسمبر 2016



**بيكرتلي  
الكويت**

تأليف وخدمات واستشارات  
ص. ب. 1486 الصفاة 13015 الكويت

هاتف : +965 1 88 77 99  
فكس : +965 2294 2651

info@bakertillykuwait.com  
www.bakertillykuwait.com

**EY**

المكتب الرئيسي  
الكويت

إيمان والعصيمي وشركاهم  
استشارات

حاسبون قانونيون  
خوفا رقم الصفاة 12  
قوة الصفاة 1  
أحد الصفاة  
ج. ب. صفاة 14 - 11  
فرع أحمد الجابر

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

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

#### الرأي

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

#### أساس الرأي

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

#### التأكيد على أمر

نلفت الانتباه إلى إيضاح 10 حول البيانات المالية المجمعة الذي يبين أن شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) («برج هاجر»)، شركة زميلة للمجموعة، قد استلمت مذكرة بمطالبة ضريبية بمبلغ 279 مليون ريال سعودي (ما يعادل 23 مليون دينار كويتي) من مصلحة الزكاة والدخل («المصلحة») بالمملكة العربية السعودية («المطالبة الضريبية»). ورداً على المطالبة الضريبية، تعتزم إدارة برج هاجر تقديم كتاب اعتراض لدى المصلحة للاعتراض على المطالبة الضريبية. استناداً إلى استشارة المستشار الضريبي لبرج هاجر، ترى الإدارة كفاية الالتزام الذي يتعلق بالضريبة بمبلغ 19 مليون ريال سعودي (ما يعادل 1.55 مليون دينار كويتي) في تاريخ التقارير المالية. وعلى الرغم من الحقائق المذكورة أعلاه، فإنه يوجد عدم تأكد مادي فيما يتعلق بنتيجة المطالبة الضريبية.

إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

#### 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.

بالإضافة إلى الأمر المبين في فقرة التأكيد على أمر أعلاه، حددنا الأمور التالية كأمر تدقيق رئيسية في تقريرنا:



البيان والمصنف وشركاهم  
إرنت وبيونغ



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

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

#### أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

لقد حددنا أمور التدقيق الرئيسية التالية:

#### 1) انخفاض قيمة استثمارات في شركات زميلة

لدى المجموعة استثمار في شركات زميلة بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 16,811,330 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016. 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 الحصة من صافي موجودات الشركات الزميلة ناقصاً أي مخصصات انخفاض 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.

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 (75%) وهي تحمل قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 68,429,317 دينار كويتي وبمبلغ 20,729,492 دينار كويتي على التوالي في تاريخ التقارير المالية.

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 لعقارات 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 لعقارات للمتاجرة وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فقد اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

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 العينة. 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.



البيان والمصنف وشركاهم  
إرنت ويونغ



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

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

#### معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

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

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

#### 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 التقارير المالية للمجموعة.

#### مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.



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

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

#### مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- 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 مراقبي الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقبي الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة وتحمل المسؤولية كاملةً عن رأي التدقيق.

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

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

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



العيان والعصيمي وشركاهم  
إرنست ويونغ



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

### 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. وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم السنة 2016 ولائحته التنفيذية، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم السنة 2016 ولائحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي المجمع.

د. سعود حمد الحميدي  
سجل مراقبي الحسابات رقم 51 فئة أ  
من د. سعود حمد الحميدي وشركاه  
عضو في بيكر تلي العالمية

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

6 مارس 2017  
الكويت

بيان الدخل المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

| 2015<br>دينار كويتي | 2016<br>دينار كويتي | إيضاحات |  |
|---------------------|---------------------|---------|--|
| 3,548,700           | 597,825             |         | الإيرادات  |
| (3,488,300)         | (626,913)           |         | بيع عقارات للمتاجرة  |
|                     |                     |         | تكلفة بيع عقارات للمتاجرة                                  |
| 96,400              | (29,088)            |         | (خسارة) ربح بيع عقارات للمتاجرة                            |
| 1,934,661           | 741,047             |         | إيرادات تمويل عقاري  |
| 487,908             | 1,069,361           |         | إيرادات إيجار  |
| 76,053              | 160,975             |         | أتعاب إدارة  |
| 6,641               | (40,000)            |         | (خسارة) ربح بيع عقارات استثمارية                           |
| 1,769,444           | 4,571,689           | 9       | أرباح من إعادة تقييم عقارات استثمارية                      |
| 663,352             | 1,247,752           | 10      | حصة في نتائج شركات زميلة                                   |
| 18,092              | -                   |         | إيرادات ودائع استثمارية ومرابحة                            |
| 112,179             | (30,543)            |         | (خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية                             |
| 94,072              | 33,959              |         | إيرادات أخرى   |
| 5,258,802           | 7,725,152           |         |  |
|                     |                     |         | المصروفات  |
| (1,011,638)         | (883,112)           |         | تكاليف تمويل   |
| (1,116,068)         | (1,078,512)         |         | تكاليف موظفين  |
| (432,084)           | (713,900)           |         | مصروفات إدارية   |
| 125,622             | (504,896)           | 3       | (خسائر الانخفاض في القيمة) / عكس خسائر الانخفاض في القيمة  |
| 64,835              | -                   |         | عكس مخصص ديون مشكوك في تحصيلها                             |
| (3,349)             | (6,222)             |         | خسائر محققة من بيع استثمارات متاح للبيع                    |
| (2,372,682)         | (3,186,642)         |         |  |
| 2,886,120           | 4,538,510           |         | الربح قبل مخصص الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة          |
| (118,200)           | (106,026)           | 4       | الضريبة  |
| (59,000)            | (43,000)            | 18      | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة                                  |
| 2,708,920           | 4,389,484           |         | ربح السنة  |
| 2,708,920           | 2,747,268           |         | الخاص بـ:  |
| -                   | 1,642,216           |         | مساهمي الشركة الأم   |
|                     |                     |         | الحصص غير المسيطرة   |
| 2,708,920           | 4,389,484           |         | ربح السنة  |
| 6.5 فلس             | 6.6 فلس             | 5       | ربحية السهم الأساسية والمخفضة - الخاصة بمساهمي الشركة الأم |

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



## بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

| 2015        | 2016        |  |
|-------------|-------------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي |  |
| 2,708,920   | 4,389,484   | ربع السنة  |
|             |             | إيرادات شاملة أخرى سوف يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع |
| 493         | 21,022      | في فترات لاحقة   |
| 11,720      | (5,603)     | صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع           |
|             |             | تعديلات تحويل عملات أجنبية                                     |
| 12,213      | 15,419      | إيرادات شاملة أخرى للسنة                                       |
| 2,721,133   | 4,404,903   | إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة                                 |
|             |             | الخاص بـ:  |
| 2,721,133   | 2,762,687   | مساهمي الشركة الأم   |
| -           | 1,642,216   | الحصص غير المسيطرة   |
| 2,721,133   | 4,404,903   |  |

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

بيان المركز المالي المجموع  
كما في 31 ديسمبر 2016

| 2015               | 2016               | إيضاحات |   |
|--------------------|--------------------|---------|---|
| دينار كويتي        | دينار كويتي        |         |   |
|                    |                    |         | <b>الموجودات</b>                        |
|                    |                    |         | <b>موجودات غير متداولة</b>              |
| 26,961             | <b>29,075</b>      |         | عقار ومعدات                             |
| 1,629,901          | <b>1,565,459</b>   | 8       | استثمارات متاحة للبيع                   |
| 46,305,080         | <b>68,429,317</b>  | 9       | عقارات استثمارية                        |
| 17,517,838         | <b>16,811,330</b>  | 10      | استثمار في شركات زميلة                  |
| 1,599,164          | <b>712,067</b>     | 6       | مدينو تمويل عقاري                       |
| <b>67,078,944</b>  | <b>87,547,248</b>  |         |   |
|                    |                    |         | <b>موجودات متداولة</b>                  |
| 1,193,715          | <b>1,539,523</b>   | 18      | مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة         |
| 16,924,238         | <b>20,729,492</b>  | 7       | عقارات للمتاجرة                         |
| 9,749,396          | <b>6,145,913</b>   | 6       | مدينو تمويل عقاري                       |
| 4,254,732          | <b>1,690,278</b>   | 11      | مدينون وموجودات أخرى                    |
| 6,273,539          | <b>2,021,889</b>   |         | نقد وأرصدة لدى البنوك                   |
| <b>38,395,620</b>  | <b>32,127,095</b>  |         |   |
| <b>105,474,564</b> | <b>119,674,343</b> |         | <b>مجموع الموجودات</b>                  |
|                    |                    |         | <b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>          |
|                    |                    |         | <b>حقوق الملكية</b>                     |
| 41,564,230         | <b>41,564,230</b>  | 14      | رأس المال                               |
| 22,742,515         | <b>22,742,515</b>  |         | علاوة إصدار أسهم                        |
| 42,949             | <b>42,949</b>      |         | احتياطي أسهم خزينة                      |
| 4,829,185          | <b>5,117,782</b>   | 15      | احتياطي قانوني                          |
| 3,644,990          | <b>3,933,587</b>   | 15      | احتياطي عام                             |
| (84,073)           | <b>(63,051)</b>    |         | التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة    |
| 3,432,485          | <b>3,524,348</b>   |         | أرباح محتفظ بها                         |
| 11,720             | <b>6,117</b>       |         | احتياطي تحويل العملات الأجنبية          |
| <b>76,184,001</b>  | <b>76,868,477</b>  |         | حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم |
| -                  | <b>19,003,336</b>  |         | الحصص غير المسيطرة                      |
| <b>76,184,001</b>  | <b>95,871,813</b>  |         | <b>إجمالي حقوق الملكية</b>              |
|                    |                    |         | <b>مطلوبات غير متداولة</b>              |
| 498,011            | <b>586,725</b>     |         | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين            |
| 9,602,865          | <b>8,874,598</b>   | 12      | دائنو تورق                              |
| <b>10,100,876</b>  | <b>9,461,323</b>   |         |   |
|                    |                    |         | <b>مطلوبات متداولة</b>                  |
| 8,372,489          | <b>5,252,090</b>   | 12      | دائنو تورق                              |
| 116,182            | <b>287,890</b>     | 18      | مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة        |
| 10,701,016         | <b>8,801,227</b>   | 13      | دائنون تجاريون ودائنون آخرون            |
| <b>19,189,687</b>  | <b>14,341,207</b>  |         |   |
| <b>29,290,563</b>  | <b>23,802,530</b>  |         | <b>إجمالي المطلوبات</b>                 |
| <b>105,474,564</b> | <b>119,674,343</b> |         | <b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>    |

إبراهيم 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 2016

| 2015<br>دينار كويتي | 2016<br>دينار كويتي | إيضاحات |  |
|---------------------|---------------------|---------|--|
| 2,886,120           | 4,538,510           |         | <b>أنشطة التشغيل</b>                                       |
| 16,223              | 11,794              |         | ربح السنة قبل مخصص الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة      |
| (6,641)             | 40,000              |         | تعديلات ل:   |
| (1,769,444)         | (4,571,689)         | 9       | استهلاك  |
| (663,352)           | (1,247,752)         | 10      | ربح بيع عقارات استثمارية                                   |
| (18,092)            | -                   |         | أرباح من إعادة تقييم عقارات استثمارية                      |
| 1,011,638           | 883,112             |         | حصة في نتائج شركات زميلة                                   |
| 109,057             | 97,183              |         | إيرادات وودائع استثمارية ومربحة                            |
| (106,131)           | (45,359)            | 6       | تكاليف تمويل   |
| (19,491)            | 550,255             |         | مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين                          |
| (64,835)            | -                   |         | عكس خسائر انخفاض قيمة مديني تمويل عقاري                    |
| 3,349               | 6,222               |         | مخصص (عكس) خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة               |
| 1,378,401           | 262,276             |         | عكس مخصص ديون معدومة                                       |
| (3,303,936)         | 2,564,454           |         | خسائر محققة من بيع استثمار متام للبيع                      |
| 7,191,004           | 4,535,939           |         | التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:                      |
| (2,566,699)         | (4,355,509)         |         | مدينون وموجودات أخرى                                       |
| 3,096,312           | (2,005,815)         |         | مدينو تمويل عقاري  |
| (872,119)           | (345,808)           |         | عقارات للمتاجرة  |
| 103,570             | 171,708             |         | دائنون تجاريون ودائنون آخرون                               |
| 5,026,533           | 827,245             |         | الحركة في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة              |
| (29,886)            | (8,469)             |         | الحركة في المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة             |
| (1,011,638)         | (883,112)           |         | صافي التدفقات النقدية الواردة من العمليات                  |
| 3,985,009           | (64,336)            |         | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة                        |
| -                   | (13,908)            |         | تكاليف تمويل مدفوعة  |
| 7,048               | 31,259              |         | صافي التدفقات النقدية (الصادرة) الواردة من أنشطة التشغيل   |
| (9,893,007)         | (842,048)           | 9       | <b>أنشطة الاستثمار</b>                                     |
| 18,002              | 610,000             |         | شراء عقار ومعدات   |
| (1,011,482)         | -                   |         | متحصلات من بيع استثمارات متاحة للبيع                       |
| 3,543,881           | -                   |         | إضافات إلى عقارات استثمارية                                |
| 706,860             | 1,954,260           | 10      | متحصلات من بيع عقارات استثمارية                            |
| 18,092              | -                   |         | صافي التدفقات من بيع شركة تابعة                            |
| (6,610,606)         | 1,739,563           |         | ودائع استثمارية مستحقة / (مودعة)                           |
|                     |                     |         | توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة                         |
|                     |                     |         | إيرادات مربحة وودائع استثمارية مستلمة                      |
|                     |                     |         | صافي التدفقات النقدية الواردة (الصادرة) من أنشطة الاستثمار |
| (1,884,417)         | (3,848,666)         |         | <b>أنشطة التمويل</b>                                       |
| (1,979,249)         | (2,078,211)         | 14      | صافي الحركة في دائني توريق                                 |
| (3,863,666)         | (5,926,877)         |         | توزيعات أرباح نقدية مدفوعة                                 |
| (6,489,263)         | (4,251,650)         |         | صافي التدفقات النقدية الصادرة من أنشطة التمويل             |
| 12,762,802          | 6,273,539           |         | صافي النقص في النقد والأرصدة لدى البنوك                    |
| 6,273,539           | 2,021,889           |         | النقد والأرصدة لدى البنوك في 1 يناير                       |
|                     |                     |         | النقد والأرصدة لدى البنوك في 31 ديسمبر                     |

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





## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016

### 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 2016 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 1 مارس 2017. 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 المتاجرة 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 تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

### تضطلع المجموعة بالأنشطة الرئيسية التالية:

- التملك والمتاجرة في والتأجير والاستثمار 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 والتشغيل والاستثمار 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.
- 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.

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

### 2. السياسات المحاسبية العامة 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 2016

### 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة، باستثناء تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة أو المعدلة التالية التي تنطبق على المجموعة.

#### تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 11 الترتيبات المشتركة: المحاسبة عن حيازة الحصص

تتطلب التعديلات المدخلة على المعيار الدولي للتقارير المالية 11 من المشغل المشترك المحاسبة عن حيازة حصة في عملية مشتركة تعتبر أنشطتها بمثابة عمل تجاري من خلال تطبيق مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 3 والمتعلقة بمحاسبة دمج الأعمال. كما توضح التعديلات أن الحصص المحتفظ بها سابقاً في عملية مشتركة لا يتم إعادة قياسها عند حيازة حصص إضافية في نفس العملية المشتركة في ظل الاحتفاظ بالسيطرة المشتركة. وقد تم أيضاً إضافة استثناء من النطاق إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 11 بحيث لا تسري التعديلات إذا كانت أطراف السيطرة المشتركة - بما في ذلك المنشأة المختصة بإعداد التقارير - تخضع للسيطرة المشتركة من قبل نفس الشركة المسيطرة الكبرى.

تسري هذه التعديلات عند حيازة حصة مبدئية في عملية مشتركة، وحيازة أي حصص إضافية في نفس العملية المشتركة وتسري بأثر مستقبلي. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة نظراً لعدم حيازة أي حصة في عملية مشتركة خلال السنة.

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

توضح التعديلات المبدأ الوارد في معيار المحاسبة الدولي 16 عقار وآلات ومعدات ومعيار المحاسبة الدولي 38 الموجودات غير الملموسة أن الإيرادات تعكس نمطاً من المزايا الاقتصادية الناتجة عن القيام بأعمال (التي يعتبر الأصل جزءاً منها) بخلاف المزايا الاقتصادية التي يتم استهلاكها من خلال استخدام الأصل. نتيجة لذلك، لا يمكن استخدام الطريقة تعتمد على الإيرادات من أجل استهلاك العقار والآلات والمعدات وقد تُستخدم فقط في ظروف محدودة للغاية من أجل إطفاء موجودات غير ملموسة. تسري التعديلات في المستقبل وليس لها أي تأثير على المجموعة، حيث إن المجموعة لم تستخدم طريقة تعتمد على الإيرادات لاستهلاك موجوداتها غير المتداولة.

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

سوف تسمح التعديلات للشركات باستخدام طريقة حقوق الملكية في المحاسبة عن الاستثمارات في الشركات التابعة وشركات المحاصة والشركات الزميلة في بياناتها المالية المستقلة. سوف ينبغي على الشركات التي تطبق بالفعل المعايير الدولية للتقارير المالية وتختار الانتقال لاستخدام طريقة حقوق الملكية في بياناتها المالية المستقلة تطبيق ذلك التغيير بأثر رجعي. إن هذه التعديلات لن يكون لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ولم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة نظراً لعدم إعداد بيانات مالية مستقلة.

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

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم يسري مفعولها بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتمزم المجموعة تطبيق تلك المعايير عند سريان مفعولها.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الصيغة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية في يوليو 2014 ويسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات التحقق والقياس للموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع الموجودات غير المالية. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس. إن تطبيق هذا المعيار سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة ولكن ليس من المتوقع أن يكون له تأثيراً جوهرياً على تصنيف وقياس المطلوبات المالية. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير هذا المعيار على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، عند التطبيق.

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

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بتاريخ 28 مايو 2014 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي 18 الإيرادات بالإضافة إلى تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 15 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 18 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 31 من تاريخ السريان. يستبعد هذا المعيار الجديد حالات عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يطرح إطار عمل أكثر قوة لمعالجة قضايا الإيرادات وتحسين جودة المقارنة لممارسات تحقق الإيرادات بين الشركات والقطاعات ونطاقات الاختصاص والأسواق الرأسمالية.

إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 على المجموعة ولكن لا تتوقع وجود أي تأثير جوهري من تطبيق هذا المعيار.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016

### 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 2016.

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 التقارير 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.

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016

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

#### أساس التجميع (تتمة)

| الأنشطة الرئيسية   | حصة الملكية القانونية % |         | بلد التأسيس | اسم الشركة  |
|--------------------|-------------------------|---------|-------------|---|
|                    | 2015                    | 2016    |             |   |
| 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.<br>شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)     |
| المتاجرة في عقارات | % 90                    | % 90    | السعودية    | شركة عين الكويتية العقارية ذ.م.م.<br>(تحت التصفية)                        |
| عقارات             | --                      | % 66.06 | الكويت      | شركة محاصة يال مول *  |
| المتاجرة في عقارات | % 99.9                  | % 99.9  | الكويت      | مملوكة بشكل غير مباشر من خلال شركة<br>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 (ملكية فردية)<br>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). تحتفظ المجموعة بحصص في الشركات التابعة المذكورة أعلاه. ويتم الاحتفاظ بالحصص المتبقية بشكل غير مباشر باسم أمناء نيابة عن الشركة الأم. أكد الأمناء كتابة أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من الحصص في الشركة التابعة.

\* خلال السنة المالية الحالية، قامت المجموعة بإبرام اتفاقية مع شركائها الاستثماريين الاستراتيجيين في مشروع عقار لتكوين شركة منفصلة وهي شركة محاصة يال مول. بلغت الحصة الفعلية للمجموعة في الشركة التابعة 66.06 % كما في 31 ديسمبر 2016. وبالتالي تم تجميعها في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

#### شركات تابعة جوهرياً مملوكة جزئياً

أقرت المجموعة بأن شركة محاصة يال مول هي شركة تابعة فقط ذات حصص غير مهيمنة والتي تعتبر جوهرياً بالنسبة للبيانات المالية المجمعة. وفيما يلي المعلومات المالية للشركة التابعة التي تمتلك حصص غير مهيمنة جوهرياً:



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016

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

#### أساس التجميع (تتمة)

شركة محاصة  
بال مول  
2016  
دينار كويتي

19,003,336  
1,642,216

أرصدة متراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهريّة  
أرباح موزعة على الحصص غير المسيطرة الجوهريّة

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

|            |
|------------|
| 5,148,989  |
| (310,403)  |
| <hr/>      |
| 4,838,586  |
| <hr/>      |
| 4,838,586  |
| <hr/>      |
| 56,912,873 |
| 923,728    |
| <hr/>      |
| 55,989,145 |
| <hr/>      |
| 611,992    |
| (13,713)   |
| -          |
| <hr/>      |
| 598,279    |
| <hr/>      |

بيان الدخل

الإيرادات  
المصروفات

ربح السنة

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

بيان المركز المالي  
إجمالي الموجودات  
إجمالي المطلوبات  
إجمالي حقوق الملكية  
التدفقات النقدية

التشغيل

الاستثمار

التمويل

صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016

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

#### 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 كمصروفات وتدرج ضمن المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيافة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدره 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 المحفوظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة كما 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.

#### 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 توقيت 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 بحيافة أو إنشاء الأصل، الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو بيعه يتم رسملتها 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.

#### تحقق وعدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية

يتم تحقق الأصل المالي أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية. لا يتم تحقق أصل مالي (كليا أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية أو عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية في تلك الموجودات أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية وعندما لا يكون لها أي سيطرة على الأصل أو جزء منه. ولا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

تدرج كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة، بينما تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة في حالة القروض والسلف.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016

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

#### محاسبة المتاجرة وتواريخ السداد

إن جميع مشتريات ومبيعات الموجودات المالية «بالطرق الاعتيادية» يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة أي في التاريخ الذي تلتزم فيه الشركة بشراء أو بيع الأصل. إن مشتريات أو مبيعات الطرق الاعتيادية هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً بالنظم أو بالعرف في الأسواق.

#### النقد والأرصدة لدى البنوك

يتكون النقد والأرصدة لدى البنوك من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك.

#### مدينو تمويل عقاري

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

إن المساومة هي أداة تمويلية مركبة يتفاوض المشتري والبائع بموجبها حول السعر وشروط البيع دون أن يكون المشتري ملماً بتكاليف السلعة التي يتم التفاوض بشأنها. يتم تحديد السلعة وامتلاكها من قبل المجموعة وتصبح متاحة لتوصيلها إلى المشتري عند استكمال المعاملة.

إن الإجارة هي أداة تمويلية يتم بموجبها شراء واستئجار أصل مباشرة بالتكلفة زائداً معدل ربح متفق عليه.

#### استثمارات متاحة للبيع

تسجل جميع الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة التي تمثل القيمة العادلة للمقابل المدفوع بما في ذلك مصروفات الحيازة المرتبطة بالاستثمار. بعد التسجيل المبدئي، يعاد قياس الاستثمارات وفقاً للقيمة العادلة ما لم يتعذر قياسها بشكل موثوق منه، وفي هذه الحالة تدرج تلك 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.

انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها يتم بتاريخ كل تقارير مالية التقدير فيما 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 يمثل الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة ناقصاً أي خسارة انخفاض قيمة مسجلة سابقاً في بيان الدخل الشامل المجموع.

(ب) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدل عائد السوق الحالي لأصل مالي مشابه؛ و

(ج) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدل الفائدة الفعلية الأصلي.

إن عكس خسائر انخفاض القيمة المحققة في السنوات السابقة يتم تسجيلها عندما يكون هناك مؤشر على أن الخسائر المسجلة للموجودات المالية لم تعد موجودة أو قد انخفضت. إن عكس خسائر انخفاض القيمة يسجل في بيان الدخل المجموع باستثناء تلك الناتجة عن استثمارات في أسهم متاحة للبيع التي يتم تسجيلها في بيان الدخل الشامل المجموع.

#### دائنون تجاريون ودائنون آخرون

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

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016

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

#### 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.

#### مقاصة الأدوات المالية

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

#### 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.

#### 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 تتحقق العقارات الاستثمارية عند استبعادها 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 ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بنية البيع.

#### استثمار في شركات زميلة

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. 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 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 اختباؤها 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.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016

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

#### استثمار في شركات زميلة (تتمة)

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

تعد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة التقارير المالية 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 تقارير مالية لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما حدث ذلك تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة بالدفاتر ويتم تسجيل المبلغ في بيان الدخل المجموع.

#### عقار ومعدات

يسجل العقار والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر للعقار 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 الممكن استردادها المقدرة، تخفض الموجودات إلى قيمها الممكن استردادها التي تمثل قيمتها العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

#### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة 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 الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى وعندئذ يتم تقييم قيمته الممكن استردادها 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 تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل (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 تقدير بتاريخ كل تقارير مالية 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 استردادها. إن مبلغ الزيادة لا يمكن أن يتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر التي تم تحديدها بالباقي 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

تحتسب المجموعة مخصصاً لمكافأة 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.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016

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

#### مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (تتمة)

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.

#### الزكاة

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

#### 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 للسنة. وفقاً للقانون، تم اقتطاع الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

#### 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 القانوني يجب استثناءه من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة. إن مصروفات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على إيرادات الشركات التابعة مدرجة في المصروفات الإدارية.

#### العملات الأجنبية

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 التقارير المالية.

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.

#### أسهم خزينة

تتألف أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المملوكة التي تم إصدارها وشراؤها لاحقاً من قبل الشركة الأم ولم يتم بيعها أو إلغائها حتى الآن. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. عند بيع أسهم الخزينة، يتم تسجيل الأرباح في حساب مستقل 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 المحتفظ بها ثم الاحتياطيات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطيات ثم الأرباح المحتفظ بها ثم حساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم دفع توزيعات نقدية عن هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016

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

#### القيمة العادلة

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

- البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- 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 لمصلحتهم الخاصة.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر 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 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 المماثلة أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظاً.

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 للاستثمار 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 تقييمها استناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة باستخدام معدل العائد السائد في السوق لأدوات مالية مشابهة.

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

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية التي تتحقق في البيانات المالية المجمعة وفقاً للقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين المستويات في الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى مدخلات أدنى المستويات التي تعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقارير مالية.

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.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016

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

#### قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمي عقارات يتمتعون بمؤهلات مهنية ملائمة وخبرة حديثة في موقع وفتة العقار الذي تم تقييمه. يراعى في قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة شركاء السوق على توليد منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل للاستخدام الأمثل أو بيعه إلى شريك آخر يستخدم الأصل للاستخدام الأمثل.

#### الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها أكبر الأثر في المبالغ المدرجة في البيانات المالية:

#### 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 الموجودات المالية التي تم حيازتها 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 نشاط الأعمال العادية.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو ارتفاع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

#### انخفاض قيمة الاستثمارات

تتعامل المجموعة مع الاستثمارات المتاحة للبيع في أسهم 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 قرارات أساسية. إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتقييم العوامل الأخرى ذات الصلة 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 التقارير المالية والتي لها أثر كبير يؤدي إلى إجراء تعديلات مادية على القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

#### تقييم الاستثمارات غير المسعرة في أسهم

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

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة؛
- القيمة العادلة الحالية لاستثمار آخر مماثل 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 غير المسعرة في أسهم يتطلب تقديرات جوهريّة.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016

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

#### عدم التأكد من التقديرات (تتمة)

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 من مديني تمويل عقاري

تقوم المجموعة مراجعة 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 جوهرياً لتقدير قيمة وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى انخفاض القيمة المطلوب. تستند هذه التقديرات بصورة أساسية على الافتراضات بشأن العوامل المتعددة المتعلقة بالمستويات المتغيرة للأحكام وعدم التأكد من التقديرات كما يمكن أن تختلف النتائج الفعلية نتيجة للتغيرات المستقبلية لتلك الأحكام.

#### تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها لعقارات للمتاجرة تدرج العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة المطورة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ التقارير المالية؛ وتحددها 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 التقارير المالية لعقار مطور مماثل، ناقصاً التكاليف المقدرة لاستكمال الإنشاء وناقصاً تقدير القيمة النقدية للوقت حتى تاريخ الإتمام.

### 3. خسائر الانخفاض في القيمة) / عكس خسائر الانخفاض في القيمة

| 2015<br>دينار كويتي | 2016<br>دينار كويتي |
|---------------------|---------------------|
| 106,131             | 45,359              |
| 19,491              | (550,255)           |
| <u>125,622</u>      | <u>(504,896)</u>    |

عكس خسائر انخفاض القيمة من مديني تمويل عقاري (إيضاح 6)  
(خسائر الانخفاض في القيمة) / عكس خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة

### 4. الضرائب

| 2015<br>دينار كويتي | 2016<br>دينار كويتي |
|---------------------|---------------------|
| (24,090)            | (16,485)            |
| (21,312)            | (14,930)            |
| (72,798)            | (74,611)            |
| <u>(118,200)</u>    | <u>(106,026)</u>    |

مخصص الزكاة  
مخصص مؤسسة الكويت للتقدم العلمي  
مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتعلق مخصص الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بشركة تابعة بمبلغ 5,672 دينار كويتي و 4,657 دينار كويتي على التوالي.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016

### 5. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

| 2015<br>دينار كويتي | 2016<br>دينار كويتي |   |
|---------------------|---------------------|---|
| 2,708,920           | <b>2,747,268</b>    | ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)   |
| 415,642,299         | <b>415,642,299</b>  | المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم) |
| 6.5                 | <b>6.6</b>          | ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)                 |

### 6. مدينو تمويل عقاري

| 2015<br>دينار كويتي     | 2016<br>دينار كويتي            |  |
|-------------------------|--------------------------------|--|
| 12,009,858<br>(546,667) | <b>7,416,010<br/>(488,758)</b> | مجمّل المبلّغ<br>ناقصاً: إيرادات مؤجلة |
| 11,463,191              | <b>6,927,252</b>               | ناقصاً: انخفاض القيمة                  |
| (114,631)               | <b>(69,272)</b>                | مخصّص عام                              |
| -                       | -                              | مخصّص محدد                             |
| 11,348,560              | <b>6,857,980</b>               |  |
| 1,599,164               | <b>712,067</b>                 | غير متداول                             |
| 9,749,396               | <b>6,145,913</b>               | متداول                                 |
| 11,348,560              | <b>6,857,980</b>               |  |

فيما يلي الحركات في مخصّص انخفاض قيمة مديني تمويل عقاري:

| 2015<br>دينار كويتي  | 2016<br>دينار كويتي         |                                  |
|----------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| 220,762<br>(106,131) | <b>114,631<br/>(45,359)</b> | في بداية السنة                   |
| 114,631              | <b>69,272</b>               | مخصّص معكوس خلال السنة (إيضاح 3) |
|                      |                             | في نهاية السنة                   |



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016

### 7. عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع بالكويت وعمان ولبنان، بقيمة المدرجة بالدفاتر بمبلغ 637,015 دينار كويتي (2015: 643,354 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 في عمان ولبنان ليست مسجلة باسم المجموعة، حيث إن المجموعة لا يوجد لها فروع أو شركات تابعة في هذه الدول.

تتضمن عقارات المتاجرة عقارات معاد حيازتها بقيمة 17,428,023 دينار كويتي (2015: 12,989,881 دينار كويتي) مدرجة بالقيمة العادلة بالسوق مقابل معاملات تمويل عقاري بقيمة 13,567,702 دينار كويتي (2015: 6,509,686 دينار كويتي) وتم تسجيل الفرق تحت بند دائنون ومصروفات مستحقة بقيمة 4,382,980 دينار كويتي (2015: 6,480,195 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 مقيمين عقاريين خارجيين لديهم خبرة ذات صلة بالسوق الذي تقع فيه تلك العقارات. ويتم إدراج تقدير صافي القيم 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 1,077,287 دينار كويتي (2015: 2,248,608 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائنو تورق (إيضاح 12).

### 8. استثمارات متاحة للبيع

| 2015<br>دينار كويتي | 2016<br>دينار كويتي |                                      |
|---------------------|---------------------|--------------------------------------|
| 86,008              | 53,448              | أوراق مالية مسعرة                    |
| 441,700             | 431,700             | أوراق مالية غير مسعرة                |
| 1,102,193           | 1,080,311           | محافظ عقارية وصناديق مدارة غير مسعرة |
| <u>1,629,901</u>    | <u>1,565,459</u>    |                                      |

يتم إدراج الاستثمارات غير المسعرة بمبلغ 431,700 دينار كويتي (2015: 441,700 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؛ وتعتزم المجموعة الاحتفاظ بها على المدى البعيد. في تاريخ التقارير المالية، قامت الإدارة بإجراء مراجعة تفصيلية لهذه الاستثمارات لتحديد ما إذا كان يوجد دليل موضوعي بأن هذه الاستثمارات تعرضت لانخفاض في القيمة. استناداً إلى تقييمها، لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة (2015: لا شيء) في بيان الدخل المجموع.

تم تحديد القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع بمبلغ 53,448 دينار كويتي (2015: 86,008 دينار كويتي) استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق وتصنف ضمن المستوى رقم 1 بالجدول الهرمي، والقيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع بمبلغ 1,080,311 دينار كويتي (2015: 1,102,193 دينار كويتي) استناداً إلى البيانات المعروضة في السوق وتصنف ضمن المستوى رقم 2 بالجدول الهرمي (إيضاح 21).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2016

9. عقارات استثمارية

| 2015<br>دينار كويتي | 2016<br>دينار كويتي |                                   |
|---------------------|---------------------|-----------------------------------|
| 35,505,468          | 46,305,080          | في 1 يناير                        |
| 9,893,007           | 842,048             | إضافات                            |
| -                   | 17,360,500          | ناتجة من تجميع شركة محاصة يال مول |
| (11,361)            | (650,000)           | مستبعدات                          |
| (851,478)           | -                   | مباع كجزء من بيع شركة تابعة       |
| 1,769,444           | 4,571,689           | التغير في القيمة العادلة          |
|                     |                     | في 31 ديسمبر                      |
| 46,305,080          | 68,429,317          |                                   |

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

| 2015<br>دينار كويتي | 2016<br>دينار كويتي |                    |
|---------------------|---------------------|--------------------|
| 2,231,522           | 2,248,624           | عقارات قيد التطوير |
| 44,073,558          | 66,180,693          | عقارات مطورة       |
| 46,305,080          | 68,429,317          |                    |

يتم الاحتفاظ بعقار قيمته المدرجة بالدفاتر 36,993,600 دينار كويتي (2015: 32,996,911 دينار كويتي) بصورة مشتركة مع شريك استثمار استراتيجي (طرف ذي علاقة).

فيما يلي بيانات الموقع الجغرافي للعقارات الاستثمارية:

| 2015<br>دينار كويتي | 2016<br>دينار كويتي |                          |
|---------------------|---------------------|--------------------------|
| 41,954,590          | 63,995,000          | دولة الكويت              |
| 251,918             | 250,322             | المملكة العربية السعودية |
| 4,040,955           | 4,125,898           | مملكة البحرين            |
| 57,617              | 58,097              | الإمارات العربية المتحدة |
| 46,305,080          | 68,429,317          |                          |

تم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لدى المجموعة بتاريخ 31 ديسمبر 2016 استناداً إلى القيمة الأدنى من تقييمات مقيمين مستقلين مؤهلين بشكل مهني لديهما خبرة ذات صلة في السوق التي تقع فيها العقارات. تم تحديد تقييم العقارات استناداً إلى القيم السوقية القابلة للمقارنة لعقارات مماثلة ويتم تصنيفها ضمن المستوى رقم 2 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة (إيضاح 2). وفي 31 ديسمبر 2016، تراوح نطاق متوسط سعر السوق للعقارات الاستثمارية (لكل متر مربع) المستخدم من قبل المقيمين بين 650 دينار كويتي و3750 دينار كويتي (2015: 500 دينار كويتي و3,550 دينار كويتي). واستناداً إلى زيادة/نقص بنسبة 5% في متوسط أسعار السوق (لكل متر مربع)، ستزيد/تنخفض قيمة العقارات الاستثمارية بمبلغ 3,520,587 دينار كويتي (2015: 2,315,254 دينار كويتي).

إن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 17,640,920 دينار كويتي (2015: 23,621,589 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائنات تورق (إيضاح 12).



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016

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

| الأنشطة الرئيسية                   | حصة الملكية الفعلية % |                   | بلد التأسيس | اسم الشركة                            |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------|---------------------------------------|
|                                    | 2015                  | 2016              |             |                                       |
| 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 الجدايف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)  |
| نادي صحي وخدمات معدات رياضية       | % 45.0                | % 45.0            | الكويت      | شركة القوة القابضة ش.م.ك. (قابضة)     |
|                                    | <b>2015</b>           | <b>2016</b>       |             |                                       |
|                                    | دينار كويتي           | دينار كويتي       |             |                                       |
|                                    | 17,561,346            | 17,517,838        |             | في 1 يناير                            |
|                                    | (706,860)             | (1,954,260)       |             | توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة       |
|                                    | 663,352               | 1,247,752         |             | حصة في نتائج                          |
|                                    | <b>17,517,838</b>     | <b>16,811,330</b> |             | في 31 ديسمبر                          |

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية للاستثمار في شركة زميلة:

| 2015        | 2016        | أخرى        | برج هاجر    |                                |
|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي |                                |
| 11,532,753  | 8,201,136   | 374,634     | 7,826,502   | موجودات متداولة                |
| 14,029,000  | 15,892,704  | 3,087,287   | 12,805,417  | موجودات غير متداولة            |
| (3,690,959) | (3,686,889) | (117,724)   | (3,569,165) | مطلوبات متداولة                |
| (5,022,956) | (4,265,621) | (26,267)    | (4,239,354) | مطلوبات غير متداولة            |
| 16,847,838  | 16,141,330  | 3,317,930   | 12,823,400  | صافي الموجودات                 |
| 670,000     | 670,000     | -           | 670,000     | الشهرة                         |
| 17,517,838  | 16,811,330  | 3,317,930   | 13,493,400  | الإجمالي                       |
|             |             |             |             | الحصة في نتائج الشركات الزميلة |
|             |             |             |             | للسنة:                         |
| 5,455,233   | 6,461,911   | 459,888     | 6,002,023   | الإيرادات                      |
| 663,352     | 1,247,752   | 48,588      | 1,199,164   | الربح                          |

إن استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة غير مدرجة أو متداولة علنا في أي سوق أوراق مالية.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016

### 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 التغييرات في الظروف المالية للشركة المستثمر فيها وأي تغييرات عكسية جوهريّة 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 التقارير المالية.

2. لاحقاً لـ 31 ديسمبر 2016، استلمت شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("برج هاجر")، شركة زميلة للمجموعة، مذكرة 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 الشركة المطالب بها والزكاة والضريبة المحتجزة والعقوبات ("المطالبة الضريبية"). إضافة إلى ذلك، طالبت المصلحة بفرض عقوبات نظراً للعجز عن تسجيل القرارات وعدم تقديمها وعقوبات على التأخير المترتب على ذلك بنسبة 1% عن كل ثلاثين يوماً تأخير عن تسوية ضريبة الدخل والضريبة المحتجزة التي يتم احتسابها اعتباراً من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد. 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 الطبيعية الصحيحة للعمليات التي يقوم بها برج هاجر. إضافة إلى ذلك، قام برج هاجر بتعيين مستشار ضريبي في المملكة العربية السعودية لمراجعة المطالبة الضريبية وقام المستشار الضريبي بإصدار رأي لبرج هاجر بتاريخ 23 فبراير 2017 يؤكد كفاية الالتزام الضريبي فيما يتعلق بعمليات برج هاجر المسجل في الدفاتر كما في 31 ديسمبر 2016. وتعتزم إدارة برج هاجر تقديم كتاب اعتراض لدى المصلحة للاعتراض على هذه المطالبة الضريبية.

استناداً إلى استشارة المستشار الضريبي لبرج هاجر، ترى إدارة برج هاجر كفاية الالتزام الضريبي المسجل حالياً في الدفاتر بمبلغ 19 مليون ريال سعودي (ما يعادل 1.55 مليون دينار كويتي) في تاريخ التقارير المالية. ولكن، كما في تاريخ هذه البيانات المالية المجمعة، يوجد عدم تأكد مادي فيما يتعلق بنتيجة المطالبة الضريبية. ترى إدارة المجموعة وبرج هاجر أن المخصص المسجل في البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 يمثل أفضل تقدير للالتزام الضريبي الذي قد ينشأ عن المطالبة الضريبية.

### 11. مدينون وموجودات أخرى

| 2015             | 2016             |                                     |
|------------------|------------------|-------------------------------------|
| دينار كويتي      | دينار كويتي      |                                     |
| 28,729           | -                | دفعات مقدماً إلى مقاولين            |
| 1,600,000        | -                | مدفوعات مقدماً لشراء عقارات تمويلية |
| 1,650,000        | -                | أرصدة مدينة من بيع عقارات تمويلية   |
| 84,853           | <b>72,373</b>    | مدينو موظفين                        |
| 891,150          | <b>1,617,905</b> | مدينون آخرون                        |
| <b>4,254,732</b> | <b>1,690,278</b> |                                     |



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016

### 12. دائنو تورق

| 2015<br>دينار كويتي       | 2016<br>دينار كويتي                   |  |
|---------------------------|---------------------------------------|--|
| 19,099,741<br>(1,124,387) | <b>14,681,539</b><br><b>(554,851)</b> | مجمّل المبلغ<br>ناقصاً: الربح المستحق المؤجل |
| <b>17,975,354</b>         | <b>14,126,688</b>                     |  |
| 9,602,865<br>8,372,489    | <b>8,874,598</b><br><b>5,252,090</b>  | غير متداول<br>متداول                         |
| <b>17,975,354</b>         | <b>14,126,688</b>                     |  |

يحمل دائنو تورق متوسط معدل ربح 5 % تقريباً (2015: 5.25 % ) سنوياً.

تم الحصول على تسهيلات تمويل بمبلغ 14,126,688 دينار كويتي (2015: 17,975,354 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل موجودات محفظة تمويل عقاري بمبلغ 8,088,000 دينار كويتي (2015: 10,883,000 دينار كويتي) وعقارات استثمارية تبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 17,640,920 دينار كويتي (2015: 23,621,589 دينار كويتي) وبعض العقارات للمتاجرة ذات قيمة المدرجة بالدفاتر بمبلغ 1,077,287 دينار كويتي (2015: 2,248,608 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

| 2015<br>دينار كويتي                                       | 2016<br>دينار كويتي  |  |
|---|--|--|
| 194,004<br>672,757<br>6,480,195<br>1,870,295<br>1,483,765 | <b>259,648</b><br><b>647,342</b><br><b>4,382,980</b><br><b>1,828,048</b><br><b>1,683,209</b> | مصروفات مستحقة<br>مبالغ مستحقة إلى عملاء التمويل العقاري<br>مبالغ مستحقة إلى عملاء تمويل عقاري من إعادة حيازة العقارات<br>مبالغ مستحقة إلى مقاولين<br>دائنون آخرون |
| <b>10,701,016</b>   | <b>8,801,227</b>   |  |

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016

### 14. رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً من 415,642,299 (2015: 415,642,299) سهم بقيمة 100 (2015: 100) فلس للسهم الواحد، مدفوعة بالكامل نقداً.

في الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 29 مارس 2016، اعتمد مساهمو الشركة الأم إصدار توزيعات أرباح نقدية بمبلغ 2,078,211 دينار كويتي، بواقع 5 فلس لكل سهم إلى المساهمين المسجلين في سجلات الشركة الأم في تاريخ الجمعية العمومية السنوية.

أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 6.5 فلس للسهم (2015: 5 فلس للسهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016. وتسدّد توزيعات الأرباح النقدية في حالة اعتمادها من قبل الجمعية العمومية للمساهمين إلى المساهمين المقيدون في سجلات الشركة الأم كما في تاريخ الجمعية العمومية السنوية.

### 15. الاحتياطات

#### احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات الكويتي والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10 % من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الزكاة وحصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضرية دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للمجموعة أن توقف مثل ذلك التحويل السنوي عندما يصل رصيد الاحتياطي القانوني إلى 50 % من رأس المال المصدر.

إن توزيع الاحتياطي القانوني محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح بنسبة 5 % من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المتراكمة بتأمين هذا الحد.

#### احتياطي عام

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10 % من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الزكاة وحصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضرية دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي العام. تتم هذه التحويلات وفقاً للسلطة التقديرية لأعضاء مجلس الإدارة كما تخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية لمساهمي المجموعة. لا توجد قيود على التوزيع من الاحتياطي العام.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

### 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.

تتقسم أعمال المجموعة إلى أقسام وظيفية لكي تتمكن من إدارة قطاعات أعمالها المختلفة، ولأغراض إعداد تقارير معلومات 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 منفرد 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 |           |                |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|-------------|---------------------|------------|--------------------------|-----------|----------------|
|                | 2015        | 2016        | 2015        | 2016        | 2015            | 2016        | 2015                | 2016       | 2015                     | 2016      |                |
| إيرادات القطاع | 5,258,802   | 7,725,152   | -           | -           | 3,181,101       | 2,127,300   | 982,752             | 5,245,048  | 1,094,949                | 352,804   | إيرادات القطاع |
| مصروفات القطاع | (2,549,882) | (3,335,668) | (1,219,305) | (1,151,890) | (1,058,080)     | (1,620,155) | (77,657)            | (371,973)  | (194,840)                | (191,650) | مصروفات القطاع |
| نتائج القطاع   | 2,708,920   | 4,389,484   | (1,219,305) | (1,151,890) | 2,123,021       | 507,145     | 905,095             | 4,873,075  | 900,109                  | 161,154   | نتائج القطاع   |
| موجودات القطاع | 105,474,564 | 119,674,343 | 67,949      | 172,903     | 52,129,828      | 33,509,786  | 27,955,589          | 82,701,608 | 25,321,198               | 3,290,046 | موجودات القطاع |
| مطلوبات القطاع | 29,290,563  | 23,802,530  | 688,006     | 1,021,424   | 15,994,945      | 11,833,792  | 10,729,680          | 9,065,623  | 1,877,932                | 1,881,691 | مطلوبات القطاع |



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2016

17. التزامات رأسمالية

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 1,488,313 دينار كويتي (2015: 1,841,418 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 والمدراء التنفيذيين بالشركة الأم وأفراد عائلاتهم وشركات يملكون فيها حصص ملكية رئيسية أو يمكنهم ممارسة تأثيراً ملموساً عليها) أبرمتها المجموعة في مسار 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<br>أخرى<br>ذات علاقة | الشركات<br>الزميلة | الشركة<br>الأم الكبرى  |  |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------|------------------------|--|
| 2015                             | 2016                             | دينار كويتي                | دينار كويتي        | دينار كويتي            |  |
| 8,400                            | 91,347                           | 4,800                      | -                  | 86,547                 | بيان الدخل المجموع<br>أتعاب إدارة  |
| 1,193,715<br>(116,182)<br>76,788 | 1,539,523<br>(287,890)<br>63,624 | 4,691<br>(236)<br>63,624   | 13,681<br>-        | 1,521,151<br>(287,654) | بيان المركز المالي المجموع<br>مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة<br>مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة<br>قرض لموظف (مدرج ضمن مدينين وموجودات أخرى) |
| 416,318<br>62,871                | 389,098<br>36,376                |                            |                    |                        | مدفوعات الإدارة العليا: (بيان الدخل المجموع)<br>رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل<br>مكافأة نهاية الخدمة   |
| 479,189                          | 425,474                          |                            |                    |                        |  |

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

• إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 43,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 تزيد عن الحد المنصوص عليه في المادة 198 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وهي تخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية العادية لمساهمي الشركة الأم.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016

### 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 إستراتيجيات 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 مختلف تصنيفات الموجودات، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

#### 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 انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة للتغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة الأسهم الفردية. أن تتعرض 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 حدود يقرها مجلس إدارة الشركة الأم، وعلى أساس التقييم المستمر لمراكز المجموعة المفتوحة وحركات أسعار العملات الأجنبية الحالية والمتوقعة.

لا تتعرض المجموعة لمخاطر جوهريّة تتعلق بتحويل العملات الأجنبية في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015 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 إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة 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 الأفراد ومراقبة أرصدة المدينين القائمة.

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

كما في 31 ديسمبر 2016، تم الإفصاح عن مخصص أرصدة مديني التمويل العقاري منخفضة القيمة بإيضاح 6.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2016

19. إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

فيما يلي إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان على الموجودات المالية:

| 2015              | 2016              |                                 |
|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| دينار كويتي       | دينار كويتي       |                                 |
| 6,273,539         | 2,021,889         | أرصدة لدى البنوك                |
| -                 | -                 | ودائع استثمارية                 |
| 11,348,560        | 6,857,980         | مدينو تمويل عقاري               |
| 1,193,715         | 1,539,523         | مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة |
| 4,254,732         | 1,690,278         | مدينون وموجودات أخرى            |
| <b>23,070,546</b> | <b>12,109,670</b> |                                 |

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 المدنية.

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

مخاطر السيولة

تحّد المجموعة من مخاطر السيولة لديها بالتأكد من توفر التسهيلات البنكية. يوضح الجدول أدناه تواريخ استحقاق المطلوبات المالية غير المخصصة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016 استناداً إلى تواريخ السداد التعاقدية ومعدلات تكلفة التمويل الحالية في السوق.

| المجموع           | 1 إلى 5 سنوات     | 3 إلى 12 شهراً    | أقل من 3 أشهر    |                                  |
|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|
|                   |                   |                   |                  | <b>في 31 ديسمبر 2016</b>         |
| 14,681,539        | 9,160,879         | 4,562,204         | 958,456          | دائنو تورق                       |
| 287,890           | -                 | -                 | 287,890          | مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة |
| 8,801,227         | -                 | 7,758,765         | 1,042,462        | دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى |
| <b>23,770,656</b> | <b>9,160,879</b>  | <b>12,320,969</b> | <b>2,288,808</b> |                                  |
|                   |                   |                   |                  | <b>في 31 ديسمبر 2015</b>         |
| 19,099,741        | 10,090,228        | 7,510,904         | 1,498,609        | دائنو تورق                       |
| 116,182           | -                 | -                 | 116,182          | مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة |
| 10,701,016        | -                 | 9,753,356         | 947,660          | دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى |
| <b>29,916,939</b> | <b>10,090,228</b> | <b>17,264,260</b> | <b>2,562,451</b> |                                  |



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016

### 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 التغيرات في ظروف الأعمال. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة دائني التورق والمطلوبات الأخرى ناقصا النقد والأرصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين. يتضمن رأس المال إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

| 2015<br>دينار كويتي | 2016<br>دينار كويتي |                                  |
|---------------------|---------------------|----------------------------------|
| 17,975,354          | 14,126,688          | دائنو تورق                       |
| 10,701,016          | 8,801,227           | دائنون تجاريون ودائنون آخرون     |
| (6,273,539)         | (2,021,889)         | ناقصا: النقد والأرصدة لدى البنوك |
| <b>22,402,831</b>   | <b>20,906,026</b>   | صافي الدين                       |
| 76,184,001          | 76,868,477          | رأس المال                        |
| <b>98,586,832</b>   | <b>97,774,503</b>   | رأس المال وصافي الدين            |
| 23%                 | 21%                 | معدل الإقراض                     |

### 21. قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس.

#### الأدوات المالية:

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

بالنسبة للأدوات المالية التي لا يتوفر لها سوق نشط، تستخدم المجموعة أساليب التقييم الملائمة للظروف والتي يتوفر 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 نظراً لأن أغلبية هذه الموجودات والمطلوبات ذات استحقاق قصير الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استناداً 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 2016

21. قياس القيمة العادلة (تتمة)

الأدوات غير المالية: (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 9)) كما يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وتصنيفها ضمن مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أدناه:

| قياس القيمة العادلة باستخدام |  |                                      |  |                       |
|------------------------------|--|--------------------------------------|--|-----------------------|
| الإجمالي<br>دينار كويتي      | مدخلات هامة<br>غير ملحوظة<br>(المستوى 3) | مدخلات هامة<br>ملحوظة<br>(المستوى 2) | أسعار معلنة<br>في أسواق<br>نشطة<br>(المستوى 1) |                       |
|                              |  |                                      |  | <b>2016</b>           |
| <b>1,133,759</b>             | -  | <b>1,080,311</b>                     | <b>53,448</b>                                  | استثمارات متاحة للبيع |
| <b>68,429,317</b>            | -  | <b>68,429,317</b>                    | -  | عقارات استثمارية      |
|                              |  |                                      |  | <b>2015</b>           |
| <b>1,188,201</b>             | -  | <b>1,102,193</b>                     | <b>86,008</b>                                  | استثمارات متاحة للبيع |
| <b>46,305,080</b>            | -  | <b>46,305,080</b>                    | -  | 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 آخذين 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) – الكويت  
ص.ب. 2973 الصفاة – رمز بريدي 13030 الكويت  
تلفون : +965 22212121  
فاكس : +965 22212120