

**A'AYAN** REAL ESTATE

التقرير السنوي

**2014**



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَالْعَاقِبَةُ لِلَّتِي هِيَ  
نَحْنُ نَرْزُقُكَ

بسم الله الرحمن الرحيم  
نحن نرزقك والعاقبة للمتقوى





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



سمو الشيخ  
**نواف الأحمد الجابر الصباح**  
ولي العهد





# رؤيتنا ...

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

# رسالتنا ...

الريادة في التطوير العقاري

# أعضاء مجلس الإدارة



**عادل الدعيج**  
عضو مجلس الإدارة



**أحمد الدعيج**  
نائب رئيس مجلس الإدارة



**منصور المبارك**  
رئيس مجلس الإدارة



**نواف البدر**  
عضو مجلس الإدارة



**خالد الطواري**  
عضو مجلس الإدارة



**صلاح الخميس**  
عضو مجلس الإدارة



**عبدالله الشطي**  
عضو مجلس الإدارة

# المستشار الشرعي



شركة شورى للاستشارات الشرعية

المحتويات

المحتويات



|    |                                      |
|----|--------------------------------------|
| 1  | كلمة رئيس مجلس الإدارة               |
| 3  | تقرير بأنشطة الشركة                  |
| 5  | تقرير هيئة الرقابة الشرعية           |
| 7  | أبرز استثمارات الشركة ومشاريعها      |
| 15 | البيانات المالية المجمعة             |
| 16 | تقرير مراقبي الحسابات المستقلين      |
| 17 | بيان الدخل المجمع                    |
| 18 | بيان الدخل الشامل المجمع             |
| 19 | بيان المركز المالي المجمع            |
| 20 | بيان التدفقات النقدية المجمع         |
| 21 | بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع |
| 22 | 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 أيديكم التقرير السنوي لشركتكم، شركة أعيان العقارية، عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014، والذي يسلط الضوء على أبرز أنشطة الشركة، بالإضافة إلى البيانات المالية وتقرير مراقبي الحسابات وتقرير هيئة الرقابة الشرعية. كما سأستعرض لكم أهم المستجدات الاقتصادية ذات التأثير المباشر على عمل الشركة وأدائها.

لقد شهدت الأوضاع الاقتصادية في المنطقة عموماً وفي دولة الكويت تحسناً ملموساً في النصف الأول من العام (2014)، على الرغم من تزايد التحديات الأمنية والسياسية التي أصبحت أكثر خطورة وقرباً للكويت. ولكن التطورات الاقتصادية العالمية التي أدت إلى انخفاض أسعار النفط بشكل مفاجئ وسريع وكبير، كان لها إنعكاسها السلبي على النظرة المستقبلية للإقتصاد المحلي والإقليمي، وهو ما نأمل ألا يستمر طويلاً.

### مؤشرات أداء الشركة

لقد حققت شركتكم نتائج جيدة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014، وتمكنت من تجاوز الصعاب لتواصل نجاحاتها وإنجازاتها التي دامت لأكثر من أحد عشر عام، فقد نمت أرباح الشركة بنسبة 153% عن العام الماضي ليبلغ صافي الربح 3,071,291 دينار كويتي مقارنة بمبلغ 1,211,915 دينار كويتي لعام 2013، وإرتفعت الموجودات من 103,718,066 دينار كويتي إلى 105,469,455 دينار كويتي بزيادة قدرها 2%، فيما إنخفضت قيمة المطلوبات بنسبة 5% لتصبح 28,373,997 دينار كويتي مقارنة بمبلغ 29,718,257 لعام 2013. كما أرتفع حقوق المساهمين بنسبة 4% ليصبح 75,442,117 دينار كويتي لعام 2014. وقد أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 5% بالإضافة إلى 5% أسهم منحة، علماً بأن هذه التوصية تخضع لموافقة الجمعية العمومية للشركة والجهات الرقابية المختصة.



### **إخواني الكرام،**

كان عام 2014 عاماً حافلاً بالإنجازات لشركة أعيان العقارية، فقد قطعت الشركة شوطاً كبيراً خلال العام الماضي في تنفيذ الأعمال الإنشائية في مشروعها الرئيسي "مجمع وبرج يال" الواقع في منطقة الفحيحيل ، والذي يتوقع أن يتم إنتهاء الأعمال الإنشائية فيه خلال الربع الثالث من العام الحالي 2015، كما تم الإنتهاء من المرحلة الأولى من مشروع منطقة الحد في مملكة البحرين وجاري البدء في تنفيذ المرحلة الثانية منه حالياً. وكذلك تم الإنتهاء من بيع كامل وحدات المرحلة الثانية من مشروع ديار جدة السكني في مدينة جدة في المملكة العربية السعودية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014. من ناحية أخرى، واصلت إدارة شركة أعيان العقارية دعم ومتابعة إستثماراتها في الشركات التابعة والزميلة، وتقديم يد العون لها لتمكينها من تحسين أدائها وزيادة ربحيتها.

### **شكر وتقدير**

ولا يفوتني أن أتقدم بالشكر والتقدير إلى السادة المساهمين على ثقتهم الغالية، والتي لولاها لما وصلت الشركة إلى ما هي عليه الآن، كما أتقدم بالشكر إلى كل من أصحاب الفضيلة أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية والأخوة أعضاء مجلس الإدارة على ما بذلوه من جهد خلال السنة المالية الماضية، ولابد من أن أشير هنا إلى الأداء المميز الذي قدمته الإدارة التنفيذية، والذي كان أحد أهم أسباب النجاحات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014، كما أود أن أشيد بفريق الإداريين والعاملين بالشركة بكافة إداراتها على ما بذلوه من عمل وجهد مخلص ، والذي ساهم بدوره بتحقيق نتائج عالية مميزة لهذا العام.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير ،،،

منصور حمد المبارك  
رئيس مجلس الإدارة

## تقرير بأنشطة الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014

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

السادة المساهمون 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، وأتبعها بأبرز الإنجازات والأنشطة التي زاولتها شركتكم خلال عام 2014.

### مؤشرات الأداء المالي

تمكنت الشركة بفضل من الله وتوفيقه من تحقيق نتائج مميزة في نهاية سنتها المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014، حيث بلغ إجمالي الإيرادات المجمعة للشركة قرابة 6.6 مليون دينار كويتي، كما بلغ صافي الربح 3.071 مليون دينار كويتي بواقع 7.8 فلس للسهم الواحد. في حين بلغ إجمالي موجودات الشركة 105.469 مليون دينار كويتي، وإرتفع إجمالي حقوق المساهمين إلى قرابة 75.5 مليون دينار كويتي. من ناحية أخرى تمكنت الشركة من الإستمرار في خفض قيمة المطلوبات محققة إنخفاضاً بنسبة 5% عن العام الماضي ليصبح إجمالي المطلوبات المجمعة 28.374 مليون دينار كويتي.

وقد تحققت هذه النتائج في ضوء إلزام الإدارة التنفيذية للشركة بتطبيق الإستراتيجية العامة المقررة من قبل مجلس الإدارة والتي تركز على تعظيم حقوق المساهمين وتحقيق أفضل العوائد، من خلال التركيز على المشاريع والأصول التي تحقق أعلى العوائد التشغيلية، إضافة إلى إعادة هيكلة محفظة الشركة الإستثمارية بما يتوافق مع توجهات الشركة وإستراتيجيتها المستقبلية.

### التطوير العقاري

تواصل أعيان العقارية تنفيذ وإتمام الأعمال الإنشائية المتعلقة بمشروع إنشاء وإنجاز وصيانة مجمع وبرج يال الواقع في قلب المنطقة التجارية في الفحيحيل، والذي سيشكل قيمة مضافة كبيرة وسيحقق توازناً هاماً في محفظة الأصول المدرة للشركة. ومن المتوقع أن تصل التكلفة الإجمالية للمشروع إلى 46 مليون دينار كويتي على أن يتم الإنتهاء من كافة أعمال البناء خلال الربع الثالث من العام الحالي، وقد تمت المباشرة في تسويق وحدات المشروع عبر شركة متخصصة في تسويق المشاريع العقارية الكبرى في الكويت. سيمثل هذا المشروع بعد الإنتهاء من أعمال الإنشاء، أحد أبرز معالم منطقة الفحيحيل، حيث تبلغ مساحة البناء الإجمالية حوالي 74 ألف متر مربع، بينما تبلغ المساحة التأجيرية للمحلات والمكاتب 22 ألف متر مربع. وقد أطلقت الشركة مع نهاية عام 2014 حملة ترويجية ناجحة لتسويق عملية تأجير المحلات والمكاتب، وستستمر هذه الحملة بوتيرة متصاعدة حتى نهاية العام.

كما إنتهت الشركة من تطوير مبنين إستثماريين في مشروعها الكائن بمنطقة الحد بمملكة البحرين، وجاري العمل على تأجير وحدات المبنين، ليشكلا إضافة إلى محفظة الأصول المدرة للشركة تطبيقاً لإستراتيجية الشركة القاضية بتعظيم الأصول المدرة خلال المرحلة القادمة. ونتوقع البدء في تنفيذ المرحلة الثانية من مشروع الحد خلال العام الحالي، وسيتم خلالها تطوير وبناء أربع مباني استثمارية جديدة.

وفي المملكة العربية السعودية، إستكملت أعيان العقارية، عبر شركتها التابعة، شركة أعيان الحديثة للتطوير العقاري، بيع كافة وحدات المرحلة الثانية من مشروع ديار جدة والبالغ عددها 39 فيلا. وعلى ضوء النجاح الذي حققته الشركة في مشروع ديار جدة بمرحلتيه الأولى والثانية، باشرت أعيان الحديثة للتطوير العقاري تنفيذ مشروع سكني جديد سيقام على مساحة تقدر بحوالي 14.8 ألف متر مربع، ضمن مشروع الفريدة السكني بجدة. ويضم المشروع 55 وحدة سكنية منفصلة بمساحات مختلفة.



## الإستثمارات المباشرة

تمتلك شركة أعيان العقارية حصصاً وأسهماً في عدد من الشركات التابعة التي تهدف من خلالها إلى توسيع دائرة إستثماراتها والدخول في مجالات عمل مكملية لمجال عملها، وفي هذا السياق حققت شركة عنان للتمويل العقاري، والمملوكة بنسبة 99.9% لأعيان العقارية، صافي ربح تجاوز 3 مليون دينار كويتي بربحية سهم بلغت 10.1 فلس للسهم، وهي شركة متخصصة في مجال التمويل العقاري تأسست في عام 2008 برأسمال يبلغ 30 مليون دينار كويتي.

كما واصلت شركة برج هاجر العقارية، التي تبلغ حصة شركة أعيان العقارية بها نسبة 31.5% من رأسمالها، أدائها المتميز هذا العام، وارتفع نصيب الشركة من الأرباح ليلبلغ 1.095 مليون دينار كويتي، وبنسبة زيادة بلغت 73% مقارنة بعام 2013.

من ناحية أخرى، نفذت الشركة في عام 2014 تخارجاً مجزئاً من برج ديار الفنتاس، أحد العقارات المملوكة للشركة في منطقة الفنتاس، محققة ربحاً وسيولة جيدة للشركة.

## إدارة الأصول العقارية وأملاك الغير

بدأت أعيان العقارية في الربع الثالث من العام الماضي بتقديم خدمة إدارة العقارات التجارية، وذلك بعد نجاحها في إدارة الأصول العقارية ذات العوائد المدرة بكفاءة عالية للعديد من العملاء على مدى السنوات الماضية سواء كانوا شركات إستثمارية أو صناديق ومحافظ عقارية أو أفراد، وهو ما قاد إلى التوسع في إدارة الأصول العقارية وإستحداث خدمات أخرى تلبي حاجات ورغبات العملاء والسوق. وتشمل خدمة إدارة أملاك الغير، إعداد الدراسات والأبحاث التسويقية وتسويق الوحدات الشاغرة، وإبرام عقود الإيجار ومتابعة تنفيذها وإعداد الدراسات حول زيادة إيرادات العقارات وإيجاد مصادر أخرى للدخل ومتابعة ومراقبة خدمات الأمن والنظافة وغيرها. حيث أصبحت كل هذه الخدمات متاحة الآن لأصحاب العقارات التجارية للإستفادة منها ومن خبرة أعيان العقارية الكبيرة في إدارة العقارات المدرة على إختلاف أنواعها.

## الإلتزام بالقوانين

أتمت أعيان العقارية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014، كافة متطلبات توفيق أوضاعها مع قانون الشركات الجديد وذلك قبل إنتهاء الموعد المحدد، حرصاً منها على الإلتزام بالتشريعات الجديدة والتعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية المختلفة في الدولة. بالإضافة إلى ذلك، واصلت الشركة إستكمال إجراء الدراسات الخاصة بمتطلبات حوكمة الشركة، وبشرت العمل على إستكمال هذه المتطلبات بناءً على تعليمات هيئة أسواق المال والتزاماً منها بها.

وأود أن أنتهز هذه الفرصة لأؤكد أننا في الإدارة التنفيذية لأعيان العقارية، نحرص كل الحرص على تنفيذ وتطبيق الإستراتيجية العامة التي يحددها مجلس الإدارة بأفضل الطرق الممكنة عبر وضع الخطط التنفيذية ومتابعة تنفيذها على مدار العام. وعلى قمة الأهداف التي تسعى الإدارة التنفيذية لتحقيقها، تعظيم حقوق المساهمين وتحقيق أفضل العوائد لهم، والتركيز على العوائد التشغيلية والتوسع في أنشطة الشركة والخدمات التي تقدمها، بالإضافة إلى تعزيز محفظة الشركة الإستثمارية وتنميتها وتوزيعها بالطريقة التي تخدم توجهات الشركة المستقبلية وتعزز من أصولها وعوائدها التشغيلية.

وأخيراً وليس آخراً، أتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى المساهمين الكرام وإلى السادة أعضاء هيئة الرقابة الشرعية وإلى أعضاء مجلس الإدارة على ثقتهم العالية، ولا يفوتني أن أشكر أعضاء الإدارة التنفيذية وكافة العاملين بالشركة على تفانيهم وإخلاصهم في العمل، سائلًا المولى عز وجل أن يسدد خطانا ويوفقنا لما فيه خير ومصلحة الشركة ومستقبلها.

إبراهيم أديب العوضي  
الرئيس التنفيذي

# تقرير هيئة الرقابة الشرعية



شورى للاستشارات الشرعية  
Shura Sharia Consultancy

التاريخ ٢٧ ربيع الآخر ١٤٣٦ هـ  
الموافق ١٦ فبراير ٢٠١٥ م

### تقرير هيئة الرقابة الشرعية

بسم الله الرحمن الرحيم

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 ، نقدم لكم الهيئة التقرير التالي :

لقد راقبنا وراجعنا المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي طرحتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م وذلك لإبداء رأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وفقاً للفتاوى والقرارات والإرشادات المحددة التي أصدرناها.

إن إدارة الشركة مسئولة عن الالتزام بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية في جميع أعمالها، كما تقع عليها مسؤولية التأكد من ذلك، أما مسئوليتنا فتتخصر 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 ٢٠١٤م التي اطلعنا عليها قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

نسأل الله العلي القدير أن يحقق لنا الرشد والسداد.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

شركة شورى للاستشارات الشرعية

عبد الستار علي القطان

## أبرز استثمارات الشركة ومشاريعها



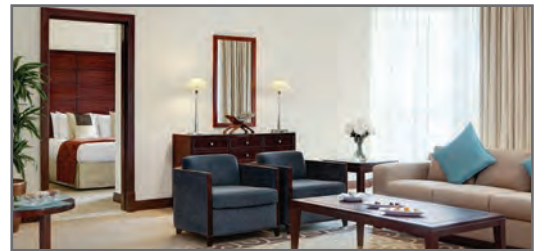
## شركة عنان للتمويل العقاري

تأسست شركة عنان للتمويل العقاري والمملوكة بالكامل 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 الالتزام 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 اشرفت على إنجازه الشركة بإطلالة على الحرم الشريف مما يجعله الوجهة المفضلة والمريحة للزوار من حجاج ومعتمرين، كما يوفر برج هاجر خيارات متنوعة تضم شقق سكنية وغرف فندقية بخدمات عالية الجودة وهو تحت إدارة فنادق موفينيك العالمية. وتحقق الشركة عوائد جيدة من البرج ومناسبة لطبيعة الاستثمار العقاري في مكة المكرمة والذي يعد استثمار طويل الأجل ويتميز بالأمان واستمرار الطلب بفضل موقعه الاستراتيجي.





## شركة القوة القابضة

في إطار سعي الشركة إلى تنويع وتحسين تركيبة استثماراتها 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 ستريتش الصحي الواقع في منطقة السالمية بالكويت، بالإضافة إلى شركة أولومبيا للمستلزمات الرياضية التي توفر معدات رياضية ذات علامات تجارية عائدة لأفضل الشركات والوكالات العالمية.



شركة القوة القابضة  
Force Holding Co.





### شركة أعيان الحديثة للتطوير العقاري

بهدف الاستفادة من الفرص العقارية المتاحة وبشراكة استراتيجية مع حلفاء استراتيجيين في المملكة العربية السعودية، تم تأسيس شركة أعيان الحديثة للتطوير العقاري لتكون بمثابة ذراع التطوير العقاري لشركة أعيان العقارية في السوق السعودي، حيث تمتلك شركة أعيان العقارية ما نسبته 65% من رأس مال الشركة. تقوم الشركة بالتركيز على تطوير العقارات السكنية في السعودية التي يتمتع سوقها بطلب كبير ويسمح للقطاع الخاص في المشاركة وتلبية هذا الطلب. وفيما يلي أبرز مشاريع الشركة:

#### مشروع ديار جدة:

أشرفت شركة أعيان الحديثة على تطوير مشروع ديار جدة الواقع في قلب مخطط العليا، أحد أحدث وأرقى الأحياء الجديدة في شمال مدينة جدة. ويتكون المشروع من 74 وحدة سكنية بنظام الدوبلكسات المنفصلة والمتصلة، بمساحات تتراوح بين 360 و 530 متر مربع، وبقيمة إجمالية تقدر بحوالي 170 مليون ريال سعودي. وقد تم تصميم مشروع ديار جدة بشكل حديث وعصري ليلبي احتياجات الشريحة المستهدفة وذلك تجاوباً مع الطلب الكبير على العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية، حيث تم انجاز المرحلة الأولى في وقت سابق وتسليم كامل الوحدات البالغ عددها 35 فيلا، كما تم الانتهاء من تطوير كامل وحدات المرحلة الثانية والبالغ عددها 39 فيلا وبيعها خلال عام 2014.

#### مشروع الفريدة:

تقوم شركة أعيان الحديثة بتطوير عدد 55 وحدة سكنية منفصلة من ثلاثة نماذج تتراوح مساحتها بين 290 و 370 متر مربع وبقيمة إجمالية تقدر بحوالي 72 مليون ريال سعودي على مساحة أرض تقدر بحوالي 14.8 ألف متر مربع تقع ضمن الجزء الجنوبي من مشروع الفريدة السكني الكائن في منطقة ذهبان شمال مدينة جدة. ومن المتوقع أن تنتهي الشركة من إنجاز الوحدات السكنية خلال عام 2015. تجدر الإشارة إلى أن مشروع الفريدة يعتبر أول مشروع سكني يتم تطويره من قبل القطاع الخاص في مدينة جدة من حيث الحجم والمواصفات، حيث يحتوي على أكثر من ألفي وحدة سكنية تمتد على مساحة تزيد عن مليون متر مربع، ويهدف المشروع إلى إقامة بيئة سكنية متطورة ومكاملة الخدمات تتناسب وتنسجم مع متطلبات الشريحة المستهدفة.





### مشروع الحد – مملكة البحرين

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

يحتوي المشروع على 13 قطعة أرض بمساحة إجمالية تبلغ 85 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 ومساحات تقارب 100 متر مربع لكل وحدة وتصميم عصري وتشطيبات مميزة. وتتطلع الشركة إلى البدء في تطوير أربع أراضي أخرى مجاورة في نفس المنطقة كمرحلة ثانية في المشروع بمساحات بنائية تعادل 16,200 متر مربع. وسيتم مستقبلاً دراسة استكمال إنجاز تطوير باقي أراضي المحفظة البالغ عددها سبعة.



## مجمع وبرج يال - الكويت

يتميز المشروع بموقعه الإستراتيجي في الوسط التجاري لمنطقة الفحيحيل، جنوب دولة الكويت، مقابل مجمع المنشر وبالقرب من مجمع الكوت التجاري 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 بالحدثة والرقى في التصميم الخارجي خاصة البرج التجاري ذو الاطلالة البحرية المميزة، ممزوجاً 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 70,000 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 وإنشاؤه 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، 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 مطلة على واجهة بحرية تهر 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 9300 متر مربع موزعة على 13 طابقاً تلبي أفضل المواصفات العالمية (فئة أ) إلى جانب مدخل خاص منفصل وباقية متكاملة من الخدمات والمرافق.

كما حرصت شركة أعيان العقارية على استحداث 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 الاتصالات 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 أعيان العقارية ش.م.ك.ع  
وشركاتها التابعة  
البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2014



## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.

### تقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2014 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

### مسؤولية الإدارة 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 بسبب الغش أو الخطأ.

### مسؤولية مراقبي الحسابات

إن مسئوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب منا الالتزام بالمتطلبات الأخلاقية وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة خالية من الأخطاء المادية.

يشتمل التدقيق على تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والإفصاحات التي تتضمنها البيانات المالية المجمعة. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مراقبي الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت تلك الأخطاء بسبب الغش أو الخطأ. عند تقييم هذه المخاطر، يأخذ مراقبو الحسابات في الاعتبار أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد المنشأة للبيانات المالية المجمعة والعرض العادل لها، وذلك من أجل وضع إجراءات تدقيق تتناسب مع الظروف، ولكن ليس بغرض التعبير عن رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية للمنشأة. ويشتمل التدقيق أيضاً على تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة وصحة التقديرات المحاسبية التي أجرتها الإدارة، وكذلك تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

### الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2014 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### 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، وأنها قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن كافة المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 على وجه قد يكون له تأثير مادي 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 العيان والعصيمي وشركاهم  
عضو في إنرست ويونغ

4 فبراير 2015  
الكويت

بيان الدخل المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

| 2013        | 2014        | إيضاحات |                                                       |
|-------------|-------------|---------|-------------------------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |         |                                                       |
| 3,550,662   | 4,018,294   |         | الإيرادات                                             |
| (3,273,491) | (3,934,890) |         | بيع عقارات للمتاجرة                                   |
|             |             |         | تكلفة بيع عقارات للمتاجرة                             |
| 277,171     | 83,404      |         | ربح بيع عقارات للمتاجرة                               |
| 3,892,055   | 3,081,217   |         | إيرادات تمويل عقاري                                   |
| 576,831     | 418,393     |         | إيرادات إيجار                                         |
| 332,686     | 184,433     |         | أتعاب إدارة                                           |
| 589,698     | 698,510     |         | ربح بيع عقارات استثمارية                              |
| 474,305     | 872,799     | 10      | أرباح من إعادة تقييم عقارات استثمارية                 |
| 291,031     | 1,094,666   | 11      | حصة في نتائج شركات زميلة                              |
| 114,220     | 76,943      |         | إيرادات ودائع استثمارية ومراقبة                       |
| 27,235      | 87,920      |         | إيرادات أخرى                                          |
| 6,575,232   | 6,598,285   |         |                                                       |
|             |             |         | المصروفات                                             |
| (1,308,103) | (1,055,911) |         | تكاليف تمويل                                          |
| (1,277,897) | (1,320,413) |         | تكاليف موظفين                                         |
| (872,027)   | (1,206,796) |         | مصروفات إدارية                                        |
| (1,730,269) | 285,587     | 3       | عكس (مخصص) خسائر انخفاض القيمة                        |
| -           | (5,879)     |         | خسائر محققة من بيع استثمار متاح للبيع                 |
| (2,913)     | (25,329)    |         | خسارة تحويل عملات أجنبية                              |
| (5,191,209) | (3,328,741) |         |                                                       |
| 1,384,023   | 3,269,544   |         | الربح قبل مخصص الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة     |
| (92,794)    | (141,491)   | 4       | الضريبة                                               |
| (21,000)    | (21,000)    | 19      | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة                             |
| 1,270,229   | 3,107,053   |         | ربح السنة                                             |
|             |             |         | الخاص بـ:                                             |
| 1,211,915   | 3,071,291   |         | مساهمي الشركة الأم                                    |
| 58,314      | 35,762      |         | الحصص غير المسيطرة                                    |
| 1,270,229   | 3,107,053   |         | ربح السنة                                             |
| 3.1         | 7.8         | 5       | ربحية السهم الأساسية والمخفضة - الخاصة بمساهمي الشركة |
| فلس         | فلس         |         | الأم                                                  |



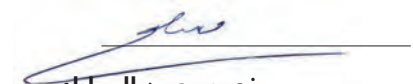
## بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

| 2013<br>دينار كويتي | 2014<br>دينار كويتي |                                                                     |
|---------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1,270,229           | 3,107,053           | ربح السنة                                                           |
|                     |                     | إيرادات (خسائر) شاملة أخرى ليتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع |
| (286,586)           | (11,404)            | في فترات لاحقة                                                      |
| 327,635             | -                   | صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع                |
|                     |                     | خسائر الانخفاض في قيمة استثمارات متاحة للبيع                        |
| 41,049              | (11,404)            | (خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة                                    |
| 1,311,278           | 3,095,649           | إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة                                      |
|                     |                     | الخاص بـ :                                                          |
| 1,252,964           | 3,059,887           | مساهمي الشركة الأم                                                  |
| 58,314              | 35,762              | الحصص غير المسيطرة                                                  |
| 1,311,278           | 3,095,649           |                                                                     |

بيان المركز المالي المجمع  
كما في 31 ديسمبر 2014

| 2013<br>دينار كويتي | 2014<br>دينار كويتي | إيضاحات |                                         |
|---------------------|---------------------|---------|-----------------------------------------|
|                     |                     |         | الموجودات                               |
|                     |                     |         | موجودات غير متداولة                     |
| 68,667              | 43,185              |         | عقار ومعدات                             |
| 1,664,011           | 1,640,298           | 9       | استثمارات متاحة للبيع                   |
| 26,604,590          | 35,505,468          | 10      | عقارات استثمارية                        |
| 17,090,379          | 17,561,346          | 11      | استثمار في شركات زميلة                  |
| 6,019,810           | 1,665,101           | 7       | مدينو تمويل عقاري                       |
| 51,447,457          | 56,415,398          |         |                                         |
|                     |                     |         | موجودات متداولة                         |
| 1,704,802           | 321,596             | 19      | مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة         |
| 14,694,356          | 14,357,539          | 8       | عقارات للمتاجرة                         |
| 24,449,672          | 16,874,463          | 7       | مدينو تمويل عقاري                       |
| 2,026,731           | 1,193,776           | 12      | مدينون وموجودات أخرى                    |
| 1,883,850           | 3,543,881           | 6       | ودائع استثمارية                         |
| 7,511,198           | 12,762,802          |         | نقد وأرصدة لدى البنوك                   |
| 52,270,609          | 49,054,057          |         |                                         |
| 103,718,066         | 105,469,455         |         | مجموع الموجودات                         |
|                     |                     |         | حقوق الملكية والمطلوبات                 |
|                     |                     |         | حقوق الملكية                            |
| 39,584,981          | 39,584,981          | 15      | رأس المال                               |
| 22,742,515          | 22,742,515          |         | علاوة إصدار أسهم                        |
| 42,949              | 42,949              |         | احتياطي أسهم خزينة                      |
| 4,227,713           | 4,545,113           | 16      | احتياطي قانوني                          |
| 3,043,518           | 3,360,918           | 16      | احتياطي عام                             |
| (73,162)            | (84,566)            |         | التغيرات المترتبة في القيمة العادلة     |
| 2,813,716           | 5,250,207           |         | أرباح محتفظ بها                         |
| 72,382,230          | 75,442,117          |         | حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم |
| 1,617,579           | 1,653,341           |         | الحصص غير المسيطرة                      |
| 73,999,809          | 77,095,458          |         | إجمالي حقوق الملكية                     |
|                     |                     |         | مطلوبات غير متداولة                     |
| 390,073             | 490,768             |         | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين            |
| 17,298,386          | 10,728,467          | 13      | دائنو تورق                              |
| 17,688,459          | 11,219,235          |         |                                         |
| 6,799,606           | 9,131,304           | 13      | مطلوبات متداولة                         |
| 462,517             | 12,612              | 19      | دائنو تورق                              |
| 4,767,675           | 8,010,846           | 14      | مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة        |
| 12,029,798          | 17,154,762          |         | دائنون تجاريون ودائنون آخرون            |
| 29,718,257          | 28,373,997          |         |                                         |
| 103,718,066         | 105,469,455         |         | إجمالي المطلوبات                        |
|                     |                     |         | مجموع حقوق الملكية والمطلوبات           |

  
إبراهيم العوضي  
الرئيس التنفيذي

  
منصور حمد المبارك  
رئيس مجلس الإدارة



## بيان التدفقات النقدية المجموع السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

| 2013<br>دينار كويتي | 2014<br>دينار كويتي | إيضاحات | أنشطة التشغيل                                                   |
|---------------------|---------------------|---------|-----------------------------------------------------------------|
| 1,384,023           | 3,269,544           |         | ربح السنة قبل مخصص الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة           |
| 68,328              | 25,482              |         | تعديلات لـ :<br>استهلاك                                         |
| (589,698)           | (698,510)           | 10      | أرباح من بيع عقارات استثمارية                                   |
| (474,305)           | (872,799)           | 11      | أرباح من إعادة تقييم عقارات استثمارية                           |
| (291,031)           | (1,094,666)         |         | حصة في نتائج شركات زميلة                                        |
| (114,220)           | (76,943)            |         | إيرادات ودائع استثمارية ومربحة                                  |
| 1,308,103           | 1,055,911           |         | تكاليف تمويل                                                    |
| 745,478             | -                   | 11      | خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة                        |
| 327,635             | -                   | 9       | خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع                         |
| 190,468             | 111,076             |         | مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين                               |
| (25,856)            | (126,804)           |         | عكس خسائر انخفاض قيمة مديني تمويل عقاري                         |
| -                   | (166,236)           |         | عكس مطلوبات لم تعد مستحقة                                       |
| (143,728)           | 7,453               |         | (عكس ) خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة                        |
| 251,257             | -                   |         | خسائر انخفاض قيمة مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة                  |
| 575,483             | -                   |         | انخفاض قيمة مديني آخرين                                         |
| -                   | 5,879               |         | خسائر محققة من بيع استثمار متاح للبيع                           |
| 3,211,937           | 1,439,387           |         | التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:                           |
| 1,449,416           | 832,955             |         | مدينون وموجودات أخرى                                            |
| 4,405,881           | 12,056,722          |         | مدينو تمويل عقاري                                               |
| 1,140,052           | (1,232,486)         |         | عقارات للمتاجرة                                                 |
| (2,585,621)         | 488,941             |         | دائنون تجاريون ودائنون آخرون                                    |
| (570,353)           | 1,383,206           |         | الحركة في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة                   |
| (771,960)           | (449,905)           |         | الحركة في المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة                  |
| 6,279,352           | 14,518,820          |         | صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات                       |
| (119,166)           | (10,381)            |         | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة                             |
| (1,308,103)         | (1,055,911)         |         | تكاليف تمويل مدفوعة                                             |
| 4,852,083           | 13,452,528          |         | صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل                  |
| (5,412)             | -                   |         | أنشطة الاستثمار                                                 |
| -                   | 6,260               |         | شراء عقار ومعدات                                                |
| (3,589,911)         | (11,042,925)        | 10      | متحصلات من بيع استثمارات متاحة للبيع                            |
| 3,905,265           | 8,033,350           |         | إضافات إلى عقارات استثمارية                                     |
| 2,216,319           | (1,660,031)         |         | متحصلات من بيع عقارات استثمارية                                 |
| 207,900             | 623,700             | 11      | ودائع استثمارية (مودعة )/ مستحقة                                |
| 114,220             | 76,943              |         | توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة                              |
| 2,848,381           | (3,962,703)         |         | إيرادات مربحة وودائع استثمارية مستلمة                           |
|                     |                     |         | صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار |
| (7,398,771)         | (4,238,221)         |         | أنشطة التمويل                                                   |
| (201,372)           | -                   |         | صافي الحركة في دائني توريق                                      |
| 386,008             | -                   |         | شراء أسهم خزينة                                                 |
| (2,968,873)         | -                   | 15      | متحصلات من بيع أسهم خزينة                                       |
| (10,183,008)        | (4,238,221)         |         | توزيعات أرباح نقدية مدفوعة                                      |
| (2,482,544)         | 5,251,604           |         | صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل                |
| 9,993,742           | 7,511,198           |         | الزيادة (النقص) في النقد والأرصدة لدى البنوك                    |
| 7,511,198           | 12,762,802          |         | النقد والأرصدة لدى البنوك في 1 يناير                            |
|                     |                     |         | النقد والأرصدة لدى البنوك في 31 ديسمبر                          |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

## بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

التقرير السنوي 2014

| المجموع     | الحصص<br>غير<br>المسيطرة | المجموع<br>الفرعي | أرباح<br>محفوظ بها | التغيرات<br>المترابطة<br>في القيمة<br>العادلة | الخاصة بمساهمي الشركة الأم | احتياطي<br>احتياطي<br>عام | احتياطي<br>قانوني | احتياطي<br>أسهم خزينة | أسهم<br>خزينة | علوّة<br>إصدار<br>أسهم | رأس<br>المال |                                               |
|-------------|--------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------|---------------|------------------------|--------------|-----------------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي              | دينار كويتي       | دينار كويتي        | دينار كويتي                                   | دينار كويتي                | دينار كويتي               | دينار كويتي       | دينار كويتي           | دينار كويتي   | دينار كويتي            | دينار كويتي  |                                               |
| 73,999,809  | 1,617,579                | 72,382,230        | 2,813,716          | (73,162)                                      | 3,043,518                  | 4,227,713                 | 42,949            | -                     | 22,742,515    | 39,584,981             | -            | في 1 يناير 2014<br>ربح السنة                  |
| 3,107,053   | 35,762                   | 3,071,291         | 3,071,291          | -                                             | -                          | -                         | -                 | -                     | -             | -                      | -            | خسائر شاملة أخرى للسنة                        |
| (11,404)    | -                        | (11,404)          | -                  | (11,404)                                      | -                          | -                         | -                 | -                     | -             | -                      | -            |                                               |
| 3,095,649   | 35,762                   | 3,059,887         | 3,071,291          | (11,404)                                      | -                          | -                         | -                 | -                     | -             | -                      | -            | إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة<br>للسنة   |
| -           | -                        | -                 | (634,800)          | -                                             | 317,400                    | 317,400                   | -                 | -                     | -             | -                      | -            | المحمول إلى الاحتياطيات                       |
| 77,095,458  | 1,653,341                | 75,442,117        | 5,250,207          | (84,566)                                      | 3,360,918                  | 4,545,113                 | 42,949            | -                     | 22,742,515    | 39,584,981             | -            | في 31 ديسمبر 2014                             |
| 75,472,768  | 1,559,265                | 73,913,503        | 4,824,240          | (114,211)                                     | 2,916,735                  | 4,100,930                 | -                 | (141,687)             | 22,742,515    | 39,584,981             | -            | في 1 يناير 2013<br>ربح السنة                  |
| 1,270,229   | 58,314                   | 1,211,915         | 1,211,915          | -                                             | -                          | -                         | -                 | -                     | -             | -                      | -            | إيرادات شاملة أخرى للسنة                      |
| 41,049      | -                        | 41,049            | -                  | 41,049                                        | -                          | -                         | -                 | -                     | -             | -                      | -            |                                               |
| 1,311,278   | 58,314                   | 1,252,964         | 1,211,915          | 41,049                                        | -                          | -                         | -                 | -                     | -             | -                      | -            | إجمالي الإيرادات الخسائر الشاملة<br>للسنة     |
| (2,968,873) | -                        | (2,968,873)       | (2,968,873)        | -                                             | -                          | -                         | -                 | -                     | -             | -                      | -            | توزيعات أرباح نقدية<br>المحول إلى الاحتياطيات |
| -           | -                        | -                 | (253,566)          | -                                             | 126,783                    | 126,783                   | -                 | (201,372)             | -             | -                      | -            | شراء أسهم خزينة<br>بيع أسهم خزينة             |
| (201,372)   | -                        | (201,372)         | -                  | -                                             | -                          | -                         | -                 | 42,949                | 343,059       | -                      | -            |                                               |
| 386,008     | -                        | 386,008           | -                  | -                                             | -                          | -                         | -                 | -                     | -             | -                      | -            |                                               |
| 73,999,809  | 1,617,579                | 72,382,230        | 2,813,716          | (73,162)                                      | 3,043,518                  | 4,227,713                 | 42,949            | -                     | 22,742,515    | 39,584,981             | -            | في 31 ديسمبر 2013                             |

إن البصاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة | 31 ديسمبر 2014

### 1. الأنشطة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة («المجموعة») للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 4 فبراير 2015. 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 2.2 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 والاستئجار للعقارات داخل الكويت وخارجها
  - أعمال الإنشاء المتعلقة بالعقارات
  - المتاجرة في مواد البناء وإمدادات البناء
  - المشاركة في إقامة المصانع والشركات المتعلقة بأنشطة الكويت داخل الكويت وخارجها
  - خدمات الصيانة للمباني المملوكة للشركة وللغير.
  - تنفيذ كافة الأنشطة العقارية (الشراء والبيع والتملك والتطوير للأراضي وإقامة المشروعات التجارية والسكنية والسياحية من قبل الشركة والغير).
  - استغلال فوائض الاستثمار في محافظ مدارة من قبل شركات متخصصة داخل أو خارج الكويت.
  - أنشطة التملك والإدارة والتشغيل والاستثمار والاستئجار والتأجير للفنادق والأندية الصحية والمنشآت السياحية والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمتاجر والمشروعات الرياضية
  - الحصول على العلامات التجارية المتعلقة بأنشطة الشركة وتأسيس الشركات التابعة داخل وخارج الكويت.
  - المساهمة المباشرة في تطوير مشروعات البنية التحتية والسكنية والتجارية والصناعية وإدارتها من خلال نظام البناء والتملك والتحويل.
  - أنشطة البناء والاستثمار في المعامل الهندسية المرتبطة بالاستثمار العقاري
- إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. («الشركة الأم الكبرى»)، وهي شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص ب 2973 الصفاة 13030 الكويت.

### 2. السياسات المحاسبية الهامة

#### 2.1 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.

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية

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

الشركات الاستثمارية (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 ومعيار المحاسبة الدولي 27)

تقدم هذه التعديلات استثناء لمتطلب التجميع للشركات التي تستوفي تعريف الشركة الاستثمارية وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة وينبغي تطبيقها بأثر رجعي بما يخضع لبعض الإعفاءات الانتقالية. يتطلب الاستثناء للتجميع من الشركات الاستثمارية المحاسبة عن الشركات التابعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ليس لهذا التعديلات أي تأثير على المجموعة نظرًا لأنه ليس من الشركات في المجموعة شركة مؤهلة لأن تكون شركة استثمارية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 10.

#### مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 32

توضح هذه التعديلات المقصود بـ "لديها حق قانوني حالي ملزم بالمقاصة". توضح التعديلات أيضًا معايير تأهل آليات التسوية غير المتزامنة لبيوت المقاصة للمقاصة وتسري بأثر رجعي. ليس لهذه التعديلات تأثير على المجموعة نظرًا لأنه ليس من بين شركات المجموعة شركة لديها أي ترتيبات مقاصة.

#### إحلال المشتقات واستمرار محاسبة التحوط – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 39

تعفي هذه التعديلات من التوقف عن محاسبة التغطية عندما يفي إحلال أداة مشتقة مصنفة كأداة تحوط بمعايير معينة وينبغي تطبيق التعديلات بأثر رجعي. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة نظرًا لأنه ليس لدى المجموعة أي مشتقات خلال الفترات الحالية أو السابقة.

#### تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21 الضرائب

يوضح هذا التفسير أن الشركة تعمل على تسجيل الالتزام عن الضريبة عندما ينشأ النشاط الذي يؤدي إلى سداد المدفوعات، كما هو محدد في التشريع ذي الصلة. ولكي يتم فرض الضريبة عند الوصول إلى الحد الأدنى الموضوع، يوضح التفسير أنه لا ينبغي التوقع بالالتزام قبل الوصول إلى الحد الأدنى الموضوع والمحدد. ينبغي تطبيق التفسير بأثر رجعي. ليس لهذا التفسير أي تأثير على المجموعة لأنها قامت بتطبيق مبادئ التحقق بموجب معيار المحاسبة الدولي 37 المخصصات والمطلوبات الطارئة والموجودات الطارئة بما يتماشى مع متطلبات تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21 في السنوات السابقة.

#### التحسينات السنوية

ليس من المتوقع أن يكون لدورة التحسينات السنوية 2010-2012 و 2011-2013 التي تسري اعتبارًا من يوليو 2014 أي تأثير مادي على المجموعة.



## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة. وهذه القائمة من المعايير والتفسيرات الصادرة هي تلك التي تتوقع المجموعة بصورة معقولة أن تسري في تاريخ مستقبلي. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو 2014 الإصدار الأخير من المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية الذي يعكس كافة مراحل مشروع الأدوات المالية ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس وكافة الإصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يقدم المعيار متطلبات جديدة للتصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة التغطية. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. ويجب تطبيق المعيار بأثر رجعي ولكن ليست معلومات المقارنة إلزامية. ويسمح بالتطبيق المبكر للإصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 (2009 و 2010 و 2013) إذا كان تاريخ التطبيق المبدئي قبل 1 فبراير 2015. سيكون لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة ولكن ليس له تأثير على تصنيف وقياس المطلوبات المالية للمجموعة. 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

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في مايو 2014 ويقدم نموذجاً جديداً مكوناً من خمس خطوات ينطبق على الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. وبموجب هذا المعيار تتحقق الإيرادات بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع الشركة أن يكون لها أحقية فيه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل. وتقدم المبادئ الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15 طريقة أكثر منهجية لقياس وتحقيق الإيرادات.

ينطبق معيار الإيرادات الجديد على كافة الشركات ويحل محل كافة متطلبات تحقق الإيرادات الحالية بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية. ويلزم إما التطبيق الكامل أو المعدل بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017 مع السماح بالتطبيق المبكر. تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 وتعتزم تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب.

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

#### أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للمجموعة وشركاتها التابعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014.

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:

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### أساس التجميع (تتمة)

- 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، كعمالة حقوق ملكية.

- إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات ذات الصلة والحصص غير المسيطرة والبند 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:

| اسم الشركة                                                             | بلد التأسيس | حصة الملكية القانونية % |      | الأنشطة الرئيسية          |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|------|---------------------------|
|                                                                        |             | 2014                    | 2013 |                           |
| مملوكة مباشرة من قبل الشركة الأم                                       |             |                         |      |                           |
| شركة ركاز العقارية ذ.م.م.                                              | البحرين     | 99%                     | 100% | المتاجرة في عقارات        |
| شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)                               | الكويت      | 99.9%                   | 100% | تمويل عقارات              |
| شركة عين الكويتية العقارية ذ.م.م.                                      | السعودية    | 90%                     | 90%  | المتاجرة في عقارات        |
| مملوكة بشكل غير مباشر من خلال شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) |             |                         |      |                           |
| شركة بوابة أملاك الخليج العقارية ذ.م.م.                                | الكويت      | 99.9%                   | 100% | المتاجرة في عقارات        |
| شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م.                                       | الكويت      | 99.9%                   | 100% | المتاجرة في عقارات        |
| شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.                                | الكويت      | 99.9%                   | 100% | المتاجرة في عقارات        |
| شركة عنان العقارية (ملكية فردية)                                       | البحرين     | 99.9%                   | 100% | المتاجرة في عقارات        |
| شركة عنان السعودية العقارية ذ.م.م.                                     | السعودية    | 99.9%                   | 100% | المتاجرة في عقارات        |
| مملوكة بشكل غير مباشر من خلال شركة عين الكويتية العقارية ذ.م.م.        |             |                         |      |                           |
| شركة أعيان الحديثة للتطوير العقاري المحدودة ذ.م.م.                     | السعودية    | 65%                     | 65%  | المتاجرة في وتطوير عقارات |

تمتلك الشركة الأم حصة ملكية فعلية بنسبة 100% في شركة ركاز العقارية ذ.م.م. وشركة عين الكويتية العقارية ذ.م.م.



## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### دمج الأعمال

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة 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 الحيازة كمصروفات وتدرج ضمن المصروفات الإدارية.

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

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

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. إن التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي من المقدر أن يكون أصلاً أو التزاما 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. يجب الوفاء بالمعايير المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات:

تتحقق إيرادات التمويل العقاري وإيرادات المرابحة والودائع الاستثمارية على أساس توزيع نسبي زمني بحيث يعطي عائداً دورياً ثابتاً استناداً إلى صافي الرصيد القائم.

تتحقق إيرادات التأجير على أساس الاستحقاق استناداً إلى شروط العقد.

تتحقق أتعاب الإدارة عندما يتم تقديم الخدمات.

تتحقق الإيرادات من بيع العقارات عندما تنتقل المخاطر والمزايا الهامة للملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.

#### تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء الأصل، الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو بيعه يتم رسميتها 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 (كلياً 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.

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 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.

#### المحاسبة على أساس تاريخ المتاجرة والتسوية

يتم تحقق كافة المشتريات والمبيعات للموجودات المالية بالطريقة الاعتيادية في تاريخ المتاجرة، أي تاريخ التزام الشركة بشراء أو بيع الأصل. ومشتريات أو مبيعات الطريقة الاعتيادية هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الإطار الزمني المحدد بصورة عامة بموجب اللوائح أو العرف السائد في السوق.

#### النقد والأرصدة لدى البنوك

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

#### ودائع استثمارية

تمثل الودائع الاستثمارية مبالغ مودعة في حسابات استثمارية لدى بنوك إسلامية محلية وأجنبية. تستحق هذه الودائع خلال شهر واحد من تاريخ الاستثمار. إن سياسة المجموعة هي تحديد هذه الودائع تلقائياً لفترات مماثلة عند الاستحقاق ولذلك فإن هذه الودائع لا يتم تصنيفها كـ «نقد ونقد معادل» تدرج الودائع الاستثمارية بالتكلفة المطفأة.

#### 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 الحياة 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

أ. 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:

ب. بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين القيمة الدفترية 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 الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي.



## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 المجمع باستثناء تلك الناتجة عن استثمارات في أسهم متاحة للبيع التي يتم تسجيلها في بيان الدخل الشامل المجمع.

#### 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.

#### 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 المجمع فقط عند وجود حق قانوني حالي ملزم بإجراء المقاصة على المبالغ المسجلة وتنوي المجموعة السداد على أساس الصافي، أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

#### 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 المجمع.

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 المجمع في سنة الاستبعاد.

تم 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.

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 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 المجمع 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 الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها ولا اختبارها بشكل منفرد لغرض تحديد انخفاض القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع 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 المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة وشركتها الزميلة بما يتناسب مع حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

تدرج الحصة من أرباح الشركات الزميلة في بيان الدخل المجمع. وهذا يمثل الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم من الشركة الزميلة، لذلك فهو يمثل الربح بعد الضرائب والخصص 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 الدفترية ويتم تسجيل المبلغ في بيان الدخل المجمع.

#### عقار ومعدات

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

يتم مراجعة القيمة الدفترية للعقار والمعدات حول الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا توفرت مثل تلك المؤشرات وعندما تكون القيمة الدفترية 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 الدفترية للأصل (أو وحدة إنتاج النقد) عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل (أو وحدة إنتاج النقد) قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها. 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.



## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

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 الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن استردادها.

إن مبلغ الزيادة لا يمكن أن يتجاوز القيمة الدفترية التي تم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يسجل هذا العكس في بيان الدخل المجمع. بعد هذا العكس، تم تعديل الاستهلاك المحمل في السنوات المستقبلية لتوزيع القيمة الدفترية 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.

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 6200، ويتم تحميل المصروفات إلى بيان الدخل المجمع. 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 استثنائه من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة. إن مصروفات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على إيرادات الشركات التابعة مدرجة في المصروفات الإدارية.

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 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 وشرائها 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.

#### 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 تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

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



## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

- 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 ملحوظًا بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظًا.

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 بناءً على أحدث قيمة معروضة للموجودات.

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

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة فإن القيمة العادلة لتلك الأدوات يتم تقييمها استنادًا إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة 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 وفقًا للقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين المستويات في الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استنادًا إلى مدخلات أدنى المستويات التي تعتبر جوهريًا لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقارير مالية.

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

### قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية

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

يراعى في قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة شركاء السوق على توليد منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل للاستخدام الامثل أو بيعه إلى شريك آخر يستخدم الأصل للاستخدام الامثل.

### 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.

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 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 بتاريخ بيان المركز المالي والتي لها أثر كبير يؤدي إلى إجراء تعديلات مادية على القيمة الدفترية 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 مضمومة 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.

#### 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 بمراجعة تسهيلات التمويل التي تحصل عليها على أساس ربع سنوي؛ وذلك لتحديد ما إذا كان يجب تسجيل خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع. على وجه الخصوص، ينبغي على الإدارة اتخاذ أحكام جوهريّة 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 اقل.

**2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****عدم التأكد من التقديرات (تتمة)**

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

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

**3. (عكس) مخصص خسائر انخفاض القيمة**

| 2013<br>دينار كويتي | 2014<br>دينار كويتي |                                                           |
|---------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------|
| 25,856              | 126,804             | عكس خسائر انخفاض القيمة من مديني تمويل عقاري              |
| -                   | 166,236             | عكس التزامات لم تعد مستحقة                                |
| 143,728             | (7,453)             | (خسائر انخفاض القيمة) عكس خسائر من عقارات للمتاجرة        |
| (251,257)           | -                   | خسائر انخفاض قيمة مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة (إيضاح 19) |
| (327,635)           | -                   | خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع (إيضاح 9)         |
| (745,478)           | -                   | مخصص خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة (إيضاح 11)  |
| (575,483)           | -                   | انخفاض قيمة مدينين آخرين                                  |
| (1,730,269)         | 285,587             |                                                           |

**4. الضرائب**

| 2013<br>دينار كويتي | 2014<br>دينار كويتي |                                 |
|---------------------|---------------------|---------------------------------|
| (30,653)            | (31,736)            | مخصص الزكاة                     |
| (27,222)            | (28,046)            | مخصص مؤسسة الكويت للتقدم العلمي |
| (34,919)            | (81,709)            | مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية  |
| (92,794)            | (141,491)           |                                 |

يتعلق مخصص الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بشركة تابعة.

**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:

| 2013        | 2014        |                                                     |
|-------------|-------------|-----------------------------------------------------|
| 1,211,915   | 3,071,291   | ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)   |
| 395,592,074 | 395,849,810 | المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم) |
| 3.1         | 7.8         | ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)                 |

## 6. ودائع استثمارية

تمثل الودائع الاستثمارية مبالغ مودعة في حسابات استثمارية لدى بنوك إسلامية أجنبية. تستحق هذه الودائع خلال شهر واحد من تاريخ الاستثمار والتي تجدد تلقائياً لفترة مماثلة ولدى الإدارة نية الاحتفاظ بهذه الودائع لفترة ستة أشهر على الأقل. تراوح متوسط معدل ربح الودائع الاستثمارية بين 0.7% - 1.7% (2013: 0.7% - 1.7%) سنوياً.

## 7. مدينو تمويل عقاري

| 2013<br>دينار كويتي | 2014<br>دينار كويتي |                       |
|---------------------|---------------------|-----------------------|
| 34,762,626          | 20,385,534          | محمل المبلغ           |
| (3,434,309)         | (1,625,208)         | ناقصاً: إيرادات مؤجلة |
| 31,328,317          | 18,760,326          |                       |
| (858,835)           | (220,762)           | ناقصاً: انخفاض القيمة |
| 30,469,482          | 18,539,564          |                       |
| 6,019,810           | 1,665,101           | غير متداول            |
| 24,449,672          | 16,874,463          | متداول                |
| 30,469,482          | 18,539,564          |                       |

فيما يلي الحركات في مخصص انخفاض قيمة مديني تمويل عقاري:

| 2013<br>دينار كويتي | 2014<br>دينار كويتي |                       |
|---------------------|---------------------|-----------------------|
| 1,006,586           | 858,835             | في بداية السنة        |
| (25,856)            | (126,804)           | مخصص معكوس خلال السنة |
| (121,895)           | (511,269)           | مخصص مشطوب خلال السنة |
| 858,835             | 220,762             | في نهاية السنة        |

## 8. عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع بالكويت وعمان ولبنان، بقيمة دفترية بمبلغ 617,930 دينار كويتي (2013: 1,246,300 دينار كويتي) باسم أمناء أكدوا كتابياً 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 امتلاكها بقيمة 10,461,920 دينار كويتي (2013: 6,590,588 دينار كويتي) مدرجة بالقيمة العادلة بالسوق مقابل معاملات تمويل عقاري بقيمة 5,746,120 دينار كويتي (2013: 4,632,932 دينار كويتي) وتم تسجيل الفرق تحت بند دائنون ومصرفات مستحقة بقيمة 4,715,800 دينار كويتي (2013: 1,957,656 دينار كويتي).

تم رهن بعض العقارات بقيمة 1,877,750 دينار كويتي (2013: 1,877,750 دينار كويتي) مقابل دائنو تورق (إيضاح 13).

**9. استثمارات متاحة للبيع**

| 2013        | 2014        |                                      |
|-------------|-------------|--------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                                      |
| 100,809     | 89,728      | أوراق مالية مسعرة                    |
| 453,662     | 441,700     | أوراق مالية غير مسعرة                |
| 1,109,540   | 1,108,870   | محافظ عقارية وصناديق مدارة غير مسعرة |
| 1,664,011   | 1,640,298   |                                      |

يتم إدراج الاستثمارات غير المسعرة بمبلغ 1,461,870 دينار كويتي (2013: 1,455,674 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 للانخفاض في القيمة. وكنتيجة لذلك، لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة (2013: 327,635 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع.

تم تحديد القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع بمبلغ 89,728 دينار كويتي (2013: 100,809 دينار كويتي) استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق وتصنف ضمن المستوى رقم 1 بالجدول الهرمي، والقيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع بمبلغ 88,700 دينار كويتي (2013: 107,528 دينار كويتي) استناداً إلى البيانات المعروضة في السوق وتصنف ضمن المستوى رقم 2 بالجدول الهرمي.

**10 عقارات استثمارية**

| 2013        | 2014        |                                  |
|-------------|-------------|----------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                                  |
| 25,855,941  | 26,604,590  | في 1 يناير                       |
| 3,589,911   | 11,042,925  | إضافات                           |
| -           | 4,319,994   | معاد تصنيفها من عقارات للمتاجرة* |
| (3,315,567) | (6,544,376) | مستبعدات                         |
| 474,305     | 82,335      | التغير في القيمة العادلة         |
| 26,604,590  | 35,505,468  | في 31 ديسمبر                     |

\* خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014، قامت المجموعة بتحويل خمس عقارات مطورة تقع بدول الكويت والبحرين والمملكة العربية السعودية الى عقارات استثمارية، وذلك بناء على قرار الادارة بالاحتفاظ بهذه العقارات لتوليد إيرادات تأجير ولزيادة قيمتها الرأسمالية. وبالتالي، فقد تم تحويل هذه العقارات الى عقارات استثمارية تبلغ قيمتها العادلة السوقية 4,319,994 دينار كويتي. يسجل الفرق بين اجمالي القيمة الدفترية والقيمة العادلة كما في تاريخ التحويل بمبلغ 790,464 دينار كويتي تحت بند «ربح إعادة تقييم عقارات استثمارية» في تاريخ التحويل ضمن بيان الدخل المجموع.

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

| 2013        | 2014        |                    |
|-------------|-------------|--------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                    |
| 21,966,871  | 29,183,290  | عقارات قيد التطوير |
| 4,637,719   | 6,322,178   | عقارات مطورة       |
| 26,604,590  | 35,505,468  |                    |

يتم الاحتفاظ بعقار قيمته الدفترية 25,383,320 دينار كويتي (2013: 17,225,000 دينار كويتي) بصورة مشتركة مع شريك استثمار استراتيجي (طرف ذي علاقة).

## 10 عقارات استثمارية (تتمة)

فيما يلي بيانات الموقع الجغرافي للعقارات الاستثمارية:

| 2013        | 2014        |                          |
|-------------|-------------|--------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                          |
| 21,800,000  | 30,810,320  | الكويت                   |
| 2,587,233   | 1,102,542   | المملكة العربية السعودية |
| 2,154,637   | 3,527,492   | البحرين                  |
| 62,720      | 65,114      | الإمارات العربية المتحدة |
| 26,604,590  | 35,505,468  |                          |

تم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لدى المجموعة بتاريخ 31 ديسمبر 2014 استناداً إلى القيمة الأدنى من تقييمات مقيمين عقاريين مستقلين يتمتعان بمؤهلات مهنية لديهما خبرة ذات صلة في السوق التي تقع فيها العقارات. تم تحديد تقييم العقارات استناداً إلى القيم السوقية القابلة للمقارنة لعقارات مماثلة وتصنف ضمن المستوى رقم 2 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة. وفي 31 ديسمبر 2014، تراوح نطاق متوسط سعر السوق للعقارات الاستثمارية (لكل متر مربع) المستخدم من قبل المقيمين بين 570 دينار كويتي و3,534 دينار كويتي (2013: 570 دينار كويتي و2,400 دينار كويتي). واستناداً إلى زيادة/نقص بنسبة 5% في متوسط أسعار السوق (لكل متر مربع)، ستزيد/تنخفض قيمة العقارات الاستثمارية بمبلغ 1,775,273 كويتي (2013: 1,330,230 دينار كويتي).

## 11 استثمار في شركات زميلة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة الرئيسية:

| الأنشطة الرئيسية                   | حصة الملكية الفعلية % | بلد التأسيس | اسم الشركة                            |
|------------------------------------|-----------------------|-------------|---------------------------------------|
| 2013                               | 2014                  |             |                                       |
| خدمات المجمعات السكنية             | 31.5%                 | 31.5%       | شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) |
| شراء وبيع وتطوير العقارات والمباني | 26.0%                 | 26.0%       | شركة الجذاف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)   |
| نادي صحي وخدمات معدات رياضية       | 45.0%                 | 45.0%       | شركة القوة القابضة ش.م.ك. (قابضة)     |
| 2013                               | 2014                  |             |                                       |
| دينار كويتي                        | دينار كويتي           |             |                                       |
| 17,752,726                         | 17,090,379            |             | في 1 يناير                            |
| (207,900)                          | (623,699)             |             | توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة       |
| 291,031                            | 1,094,666             |             | حصة في نتائج                          |
| (745,478)                          | -                     |             | خسائر انخفاض القيمة                   |
| 17,090,379                         | 17,561,346            |             | في 31 ديسمبر                          |

**11 استثمار في شركات زميلة (تتمة)**

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية للاستثمار في شركة زميلة:

| 2013<br>دينار كويتي            | 2014<br>دينار كويتي | أخرى<br>دينار كويتي | برج هاجر<br>دينار كويتي |                     |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| 13,068,598                     | <b>26,185,321</b>   | 345,579             | 25,839,742              | موجودات متداولة     |
| 15,288,261                     | <b>14,620,118</b>   | 3,137,513           | 11,482,605              | موجودات غير متداولة |
| (4,253,409)                    | <b>(1,991,595)</b>  | (147,067)           | (1,844,528)             | مطلوبات متداولة     |
| (7,683,071)                    | <b>(21,922,498)</b> | (18,891)            | (21,903,607)            | مطلوبات غير متداولة |
| 16,420,379                     | <b>16,891,346</b>   | 3,317,134           | 13,574,212              | صافي الموجودات      |
| 670,000                        | <b>670,000</b>      | -                   | 670,000                 | الشهرة              |
| 17,090,379                     | <b>17,561,346</b>   | 3,317,134           | 14,244,212              | الإجمالي            |
| الحصة في نتائج الشركات الزميلة |                     |                     |                         |                     |
| 15,321,154                     | <b>15,390,723</b>   | 794,650             | 14,596,073              | للسنة:              |
| 291,031                        | <b>1,094,666</b>    | (4,391)             | 1,099,057               | الإيرادات           |
|                                |                     |                     |                         | الربح (الخسارة)     |

إن كافة الشركات الزميلة هي شركات غير مدرجة.

**12 مدينون وموجودات أخرى**

| 2013<br>دينار كويتي | 2014<br>دينار كويتي |                             |
|---------------------|---------------------|-----------------------------|
| 621,708             | <b>621,107</b>      | دفعات مقدماً إلى مقاولين    |
| 234,359             | -                   | مدفوعات مقدماً لشراء عقارات |
| 882,005             | -                   | أرصدة مدينة من بيع عقارات   |
| 23,826              | <b>97,805</b>       | مدينو موظفين                |
| 264,833             | <b>474,864</b>      | مدينون آخرون                |
| 2,026,731           | <b>1,193,776</b>    |                             |

خلال السنة الحالية، لم تسجل الإدارة أي خسائر للانخفاض في قيمة الأرصدة المدينة والموجودات الأخرى (2013): 575,483 دينار كويتي).

**13 دائنو توريد**

| 2013<br>دينار كويتي | 2014<br>دينار كويتي |                              |
|---------------------|---------------------|------------------------------|
| 25,185,042          | <b>20,278,266</b>   | مجمّل المبلغ                 |
| (1,087,050)         | <b>(418,495)</b>    | ناقصاً: الربح المستحق المؤجل |
| 24,097,992          | <b>19,859,771</b>   |                              |
| 17,298,386          | <b>10,728,467</b>   | غير متداول                   |
| 6,799,606           | <b>9,131,304</b>    | متداول                       |
| 24,097,992          | <b>19,859,771</b>   |                              |

### 13. دائنو تورق (تتمة)

يحمل دائنو تورق متوسط معدل ربح 4.5% تقريباً (2013: 4.5%) سنوياً.

تم الحصول على تسهيلات تمويل بمبلغ 19,859,771 دينار كويتي (2013: 24,097,991 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية تبلغ قيمتها الدفترية 23,089,153 دينار كويتي (2013: 23,954,637 دينار كويتي) وبعض العقارات للمتاجرة ذات قيمة دفترية بمبلغ 1,877,750 دينار كويتي (2013: 1,877,750 دينار كويتي) ونسبة 80% من استثمار المجموعة في أسهم شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)، وهي شركة تابعة مملوكة بنسبة 99.9%.

### 14. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

| 2013        | 2014        |                                                            |
|-------------|-------------|------------------------------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                                                            |
| 210,750     | 343,715     | مصرفات مستحقة                                              |
| 239,236     | 225,052     | دفعات مقدماً من عملاء                                      |
| 1,213,619   | 1,079,470   | مبالغ مستحقة إلى عملاء التمويل العقاري                     |
| 1,957,656   | 4,715,800   | مبالغ مستحقة إلى عملاء تمويل عقاري من إعادة حيازة العقارات |
| 572,918     | 1,028,247   | مبالغ مستحقة إلى مقاولين                                   |
| 573,496     | 618,562     | دائنون آخرون                                               |
| 4,767,675   | 8,010,846   |                                                            |

### 15. رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً من 395,849,810 (2013: 395,849,810) سهم بقيمة 100 (2013: 100) فلس للسهم الواحد.

أوصى مجلس الإدارة بدفع توزيعات أرباح نقدية بقيمة 5 فلس للسهم (2013: لا شيء، للسهم) وأسهم منحة بنسبة 5% (2013: لا شيء) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014. وتسدد توزيعات الأرباح النقدية في حالة اعتمادها من قبل الجمعية العمومية للمساهمين إلى المساهمين المسجلين في سجلات الشركة الأم كما في تاريخ الجمعية العمومية السنوية وتسدد أسهم المنحة إذا تم اعتمادها من قبل الجمعية العمومية للمساهمين إلى المساهمين المسجلين في سجلات الشركة الأم كما في تاريخ الموافقة على توزيع أسهم المنحة.

### 16. الاحتياطات

#### احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات الكويتي والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي 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 وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة 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.

## 17. 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.

تنقسم 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:

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 استنادًا إلى أرباح أو خسائر التشغيل ونفاس 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 السنة المنتهية في 31 ديسمبر هي كما يلي:

| المجموع        | أخرى        |             | التمويل العقاري |             | الاستثمارات المالية |            | إدارة المشاريع والعقارات |            |
|----------------|-------------|-------------|-----------------|-------------|---------------------|------------|--------------------------|------------|
|                | 2013        | 2014        | 2013            | 2014        | 2013                | 2014       | 2013                     | 2014       |
| ديار كويتي     | ديار كويتي  | ديار كويتي  | ديار كويتي      | ديار كويتي  | ديار كويتي          | ديار كويتي | ديار كويتي               | ديار كويتي |
| 6,575,232      | 6,598,285   | -           | 4,530,772       | 4,266,901   | 1,141,320           | 1,693,568  | 903,140                  | 637,816    |
| (5,305,003)    | (3,491,232) | (1,298,942) | (1,615,385)     | (1,608,092) | (1,559,425)         | (589,348)  | (831,251)                | (199,034)  |
| 1,270,229      | 3,107,053   | (1,298,942) | 2,915,387       | 2,658,809   | (418,105)           | 1,104,220  | 71,889                   | 438,782    |
| نتائج القطاع   |             |             |                 |             |                     |            |                          |            |
| 103,718,066    | 105,469,455 | 111,500     | 49,508,014      | 42,644,981  | 25,498,207          | 33,683,319 | 28,600,345               | 29,062,486 |
| 29,718,257     | 28,373,997  | 611,897     | 17,166,750      | 15,520,450  | 11,446,716          | 11,015,373 | 492,894                  | 1,209,364  |
| موجودات القطاع |             |             |                 |             |                     |            |                          |            |
| مطلوبات القطاع |             |             |                 |             |                     |            |                          |            |

## 18. التزامات رأسمالية

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق بعقارات قيد التطوير بمبلغ 4,810,044 دينار كويتي (2013: 5,873,768 دينار كويتي).



## 19. 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:

| الشركة<br>الأم الكبرى                               | الشركات<br>الزميلة | أطراف أخرى<br>ذات علاقة | المجموع             |                     |
|-----------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| دينار كويتي                                         | دينار كويتي        | دينار كويتي             | 2014<br>دينار كويتي | 2013<br>دينار كويتي |
| 71,295                                              | -                  | 9,400                   | 80,695              | 278,091             |
| -                                                   | -                  | -                       | -                   | 251,257             |
| 304,851                                             | 14,665             | 2,080                   | 321,596             | 1,704,802           |
| (12,612)                                            | -                  | -                       | (12,612)            | (462,517)           |
| -                                                   | -                  | 89,830                  | 89,830              | 23,826              |
| <b>بيان الدخل المجموع</b>                           |                    |                         |                     |                     |
| أتعاب إدارة                                         |                    |                         |                     |                     |
| خسائر انخفاض قيمة مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة      |                    |                         |                     |                     |
| <b>بيان المركز المالي المجموع</b>                   |                    |                         |                     |                     |
| مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة                     |                    |                         |                     |                     |
| مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة                    |                    |                         |                     |                     |
| قرض لموظف (مدرج ضمن مدينين وموجودات أخرى            |                    |                         |                     |                     |
| <b>مدفوعات الإدارة العليا: (بيان الدخل المجموع)</b> |                    |                         |                     |                     |
| رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل                       |                    |                         |                     |                     |
| مكافأة نهاية الخدمة                                 |                    |                         |                     |                     |
| 593,935                                             | 41,820             | 635,755                 | 416,318             | 62,871              |
| 479,189                                             |                    |                         |                     |                     |

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

تخضع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 21,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 إلى موافقة الجمعية العمومية السنوية العادية لمساهمي الشركة الأم.

## 20. 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.



## 20. إدارة المخاطر (تتمة)

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 2014 و 31 ديسمبر 2013 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 سياساتها 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 الدفترية لهذه الأدوات. تستخدم المجموعة الضمانات بصورة كبير للحد من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها.

كما في 31 ديسمبر 2014، تم الإفصاح عن مخصص أرصدة مديني التمويل العقاري منخفضة القيمة بإيضاح 7.

## 20. إدارة المخاطر (تتمة)

### مخاطر الائتمان (تتمة)

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

فيما يلي إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان على الموجودات المالية:

| 2013        | 4102        |                                 |
|-------------|-------------|---------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                                 |
| 7,511,198   | 12,762,802  | أرصدة لدى البنوك                |
| 1,883,850   | 3,543,881   | ودائع استثمارية                 |
| 30,469,482  | 18,539,564  | مدينو تمويل عقاري               |
| 1,704,802   | 321,596     | مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة |
| 1,170,664   | 572,669     | مدينون وموجودات أخرى            |
| 42,739,996  | 35,740,512  |                                 |

### الضمانات والتعزيزات الائتمانية الأخرى

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

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

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

### مخاطر السيولة

تحد المجموعة من مخاطر السيولة لديها بالتأكد من توفر التسهيلات البنكية. يوضح الجدول أدناه تواريخ استحقاق المطلوبات المالية غير المخصومة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2014 استناداً إلى تواريخ السداد التعاقدية ومعدلات تكلفة التمويل الحالية في السوق.

| المجموع    | 1 إلى 5 سنوات | 3 إلى 12 شهراً | أقل من 3 أشهر |                                  |
|------------|---------------|----------------|---------------|----------------------------------|
| 20,278,266 | 10,847,929    | 7,726,161      | 1,704,176     | في 31 ديسمبر 2014                |
| 12,612     | -             | -              | 12,612        | دائنو توريد                      |
| 8,010,846  | -             | 7,450,435      | 560,411       | مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة |
| 28,301,724 | 10,847,929    | 15,176,596     | 2,277,199     | دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى |

**20. إدارة المخاطر (تتمة)****مخاطر السيولة (تتمة)**

| المجموع    | 1 إلى 5 سنوات | 3 إلى 12 شهراً | أقل من 3 أشهر |                                  |
|------------|---------------|----------------|---------------|----------------------------------|
|            |               |                |               | في 31 ديسمبر 2013                |
| 25,185,042 | 17,298,386    | 5,625,274      | 2,261,382     | دائنو تورق                       |
| 462,517    | -             | 450,212        | 12,305        | مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة |
| 4,767,675  | -             | 4,141,671      | 626,004       | دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى |
| 30,415,234 | 17,298,386    | 10,217,157     | 2,899,691     |                                  |

**21. 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 2014 و 31 ديسمبر 2013.

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.

| 2013        | 2014         |                                                                     |
|-------------|--------------|---------------------------------------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي  |                                                                     |
| 24,097,992  | 19,859,771   | دائنو تورق                                                          |
| 4,528,439   | 7,944,839    | دائنون تجاريون ودائنون آخرون (باستثناء دفعات مستلمة مقدما من عملاء) |
| (7,511,198) | (12,762,802) | ناقصا: النقد والأرصدة لدى البنوك                                    |
| 21,115,233  | 15,041,808   | صافي الدين                                                          |
| 72,382,230  | 75,442,117   | رأس المال                                                           |
| 93,497,463  | 90,483,925   | رأس المال وصافي الدين                                               |
| 23%         | 17%          | معدل الإقراض                                                        |

**22. 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.

## 22. قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

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

### الأدوات غير المالية:

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

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع (باستثناء الاستثمارات المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة ناقصًا 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 غير<br>ملحوظة (المستوى 3) | مدخلات<br>هامة ملحوظة<br>(المستوى 2) | أسعار معلنة في<br>أسواق نشطة<br>(المستوى 1) |                                           |
| 178,428                      | -                                     | 88,700                               | 89,728                                      | 2014                                      |
| 35,505,468                   | -                                     | 35,505,468                           | -                                           | استثمارات متاحة للبيع<br>عقارات استثمارية |
| 208,337                      | -                                     | 107,528                              | 100,809                                     | 2013                                      |
| 26,604,590                   | -                                     | 26,604,590                           | -                                           | استثمارات متاحة للبيع<br>عقارات استثمارية |

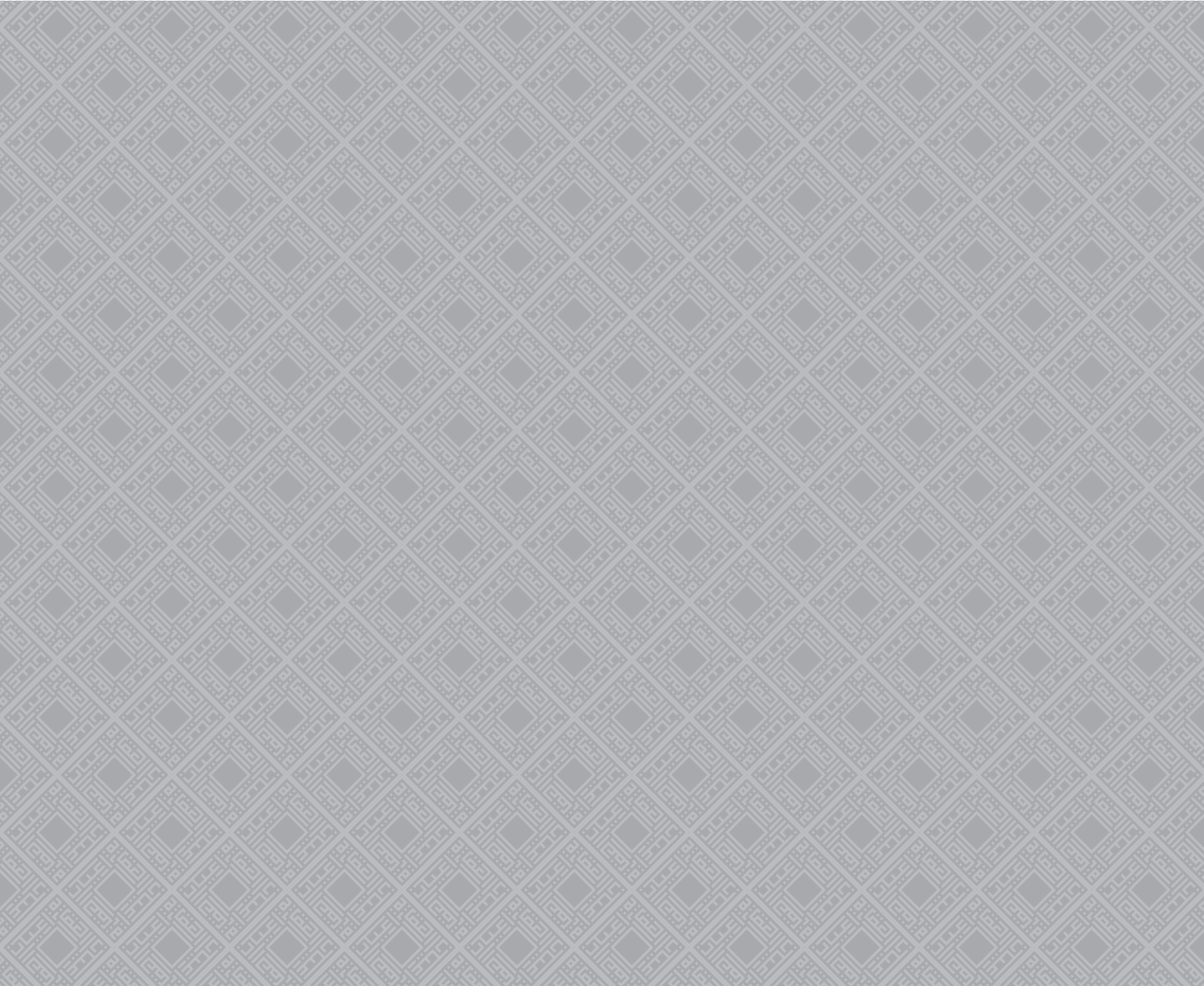
### المستوى 1 من الجدول الهرمي

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع ضمن المستوى 1 من الجدول الهرمي استنادًا 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. وبعد سعر السوق لكل متر مربع والإيرادات السنوية المدخلات الجوهرية الملحوظة للتقييم.





Al-Soor Tower – Al-Soor St. (20F) - P.O. Box : 2973, Safat - 13030, Kuwait  
Tel : (+965) 2221 2121  
Fax : (+965) 2221 2120

[www.aayanre.com](http://www.aayanre.com)