

**AYAN** REAL ESTATE



التقرير السنوي

**2019**



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَقُلْ اعْلَمُوا

فَإِنِّي بَرِيءٌ مِّنْكُمْ وَمَا كُنْتُ بِمُؤْمِنِيكُمْ

صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ

سورة التوبة {آية 105}



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



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

# رؤيتنا

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

# رسالتنا

الريادة في التطوير العقاري

# أعضاء مجلس الإدارة

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

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



**منصور حمد المبارك**  
رئيس مجلس الإدارة

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

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



**عبد الله محمد الشطي**  
نائب رئيس مجلس الإدارة

إنضم السيد/ إبراهيم العوضي إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2018، ويمتلك خبرة مهنية تزيد عن سبعة عشر عاماً في مجال الاستثمار المباشر والعقاري، حيث بدأها في معهد الكويت للأبحاث العلمية في عام 2002، وفي عام 2003 إنتقل إلى شركة المخازن العمومية - أجيليتي - حتى العام 2005، ثم إنتقل بعدها إلى شركة المدار للتمويل والاستثمار بوظيفة "مدير إدارة الاستثمار المباشر" حيث كان يشرف خلال فترة عمله على استثمارات الشركة المباشرة والاستثمارات العقارية وكذلك الشركات التابعة وترأس خلالها مجلس إدارة شركة Pack N Move القابضة، حتى عام 2012، حيث تولى منصب الرئيس التنفيذي لشركة أبار فطر وذلك قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية كرئيس تنفيذي للشركة في يونيو 2013، كما يشغل عضوية العديد من مجالس إدارات الشركات الاستثمارية والعقارية داخل وخارج دولة الكويت ومنها (شركة برج هاجر العقارية، شركة عنان للتمويل العقاري، شركة جرين ويفز للاستثمار العقاري في جمهورية مصر العربية)، وكذلك عضو مجلس إدارة اتحاد العقاريين الكويتي.

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



**إبراهيم أديب العوضي**  
عضو مجلس الإدارة



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

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



**عادل سعد الدعيج**  
عضو مجلس الإدارة

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

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



**صلاح عبد العزيز الخميس**  
عضو مجلس الإدارة

إنضم السيد/ نواف البدر إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2011، وتمتد مسيرته المهنية لما يزيد عن ثمانية وعشرون عاماً في مجالات الإئتمان والعقار، حيث بدأها في العمل بإدارات الإئتمان لعدد من البنوك المحلية خلال الفترة من عام 1992 إلى عام 1999، وانتقل بعدها إلى شركة بيت الاستثمار الخليجي بوظيفة "مدير إدارة العقار" حتى عام 2002، وشغل بعدها منصب "مساعد الرئيس التنفيذي" لشركة أصول للإجارة والتمويل حتى عام 2007، ثم إنتقل إلى شركة عنان للتمويل العقاري بوظيفة "نائب الرئيس التنفيذي" وفي عام 2012 تولى منصب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي حتى نهاية عام 2017.

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



**نواف عبد الله البدر**  
عضو مجلس الإدارة

إنضم السيد/ خالد الطواري إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2010، وتمتد مسيرته المهنية لما يزيد عن خمسة وعشرون عاماً في مجالات الإئتمان وإدارة الأصول، حيث بدأها في العمل في شركة المجموعة العربية للتأمين – أريج – في البحرين خلال الفترة من عام 1995 إلى عام 1996، وانتقل بعدها إلى بنك الكويت الصناعي بوظيفة "مشرف إئتمان" في قسم تمويل الشركات حتى عام 2001 حيث أصبح مساعد مدير محافظة تمويل المشاريع والحرف الصغيرة، ثم إنتقل بعدها في عام 2004 إلى شركة أعيان للإجارة والاستثمار وتدرج بالمناصب حيث يشغل حالياً منصب "نائب الرئيس التنفيذي للخزينة وتمويل الشركات" وقام بترتيب العديد من عمليات التمويل وإصدار الصكوك خلال فترة عمله كما شارك في إعادة هيكلة المديونية للشركة والتنسيق مع لجنة الدائنين، كما يشارك في عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الاستثمارية والعقارية.

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



**خالد زيد الطواري**  
عضو مجلس الإدارة

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

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

# الإدارة التنفيذية

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

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



**إبراهيم أديب العوضي**  
الرئيس التنفيذي

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

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



**عبد العزيز سلمان الحميدان**  
نائب الرئيس التنفيذي

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



**أحمد يوسف العلي**  
مدير تنفيذي إدارة  
العقار وأملاك الغير



إنضم السيد/ جمال رشدي السيد إلى أسرة أعيان العقارية في يناير 2007، ولديه خبرة مهنية تزيد عن الثلاثون عاماً في مجال المقاولات وتنفيذ وإدارة المشاريع، حيث بدأها في عام 1984 في عدة شركات ومكاتب هندسية حتى عام 1999، حيث إنتقل إلى شركة بروجاكس لإدارة المشاريع وقام بالإشراف على عدة مشاريع حتى عام 2006، قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية حيث يقوم بإدارة المشاريع التي يتم تطويرها من قبل شركة أعيان العقارية والشركات الزميلة حيث سبق وأشرف على عدة مشاريع نفذتها الشركة ومنها ( ديار الشعب، ديار الفنتاس، برج هاجر، المقر الرئيسي لشركة أعيان للاجارة والاستثمار، مجمع وبرج يال، مول الجهراء التجاري).  
السيد/ جمال السيد حاصل على شهادة بكالوريوس علوم - هندسة مدنية - من جامعة لويزيانا في الولايات المتحدة الأمريكية في عام 1984.



**جمال رشدي السيد**  
مدير تنفيذي إدارة المشاريع

إنضم السيد/ عبدالله الصانع إلى أسرة أعيان العقارية في مايو 2015، ولديه خبرة مهنية تزيد عن خمسة عاماً في مجال الاستثمار المباشر وإدارة الصناديق الاستثمارية، حيث بدأها في عام 2005 بوظيفة "محلل مالي" في شركة أعيان للاجارة والاستثمار، وفي عام 2008 إنتقل إلى شركة كاب كورب للاستثمار بوظيفة "مساعد مدير الاستثمار" حتى العام 2011، ثم إنتقل بعدها إلى شركة كامكو للاستثمار وتدرج بالوظائف حتى شغل منصب "نائب رئيس إدارة الاستثمار" وكان يشرف خلال فترة عمله على الاستثمارات المباشرة للشركة وإدارة الصناديق الاستثمارية والعقارية، قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية، حيث إنه يقوم بالبحث عن فرص استثمارية مدرة وأيضاً دراسة الفرص والمشاريع المعروضة على الشركة.  
السيد/ عبدالله الصانع حاصل على شهادة بكالوريوس - تمويل ومنشآت مالية - بتقدير امتياز مع مرتبة الشرف من جامعة الكويت عام 2004، وشهادة المحلل المالي المعتمد (CFA).



**عبدالله فرقد الصانع**  
مدير تنفيذي إدارة الاصول

إنضم السيد/ طارق الحداد إلى أسرة أعيان العقارية في يونيو 2019، ولديه خبرة مهنية تزيد عن العشرين عاماً في مجال الرقابة المالية والمحاسبة المالية والإدارية والتدقيق الداخلي والخارجي، حيث بدأها في عام 1999 في عدة شركات ومكاتب تدقيق حسابات حتى العام 2007، حيث إنتقل إلى شركة الإنماء العقارية والتي تدرج فيها بعدة مناصب حتى ترأس الإدارة المالية، قبل أن يلتحق للعمل في شركة أعيان العقارية كمدير تنفيذي للإدارة المالية.  
السيد/ طارق الحداد حاصل على شهادة بكالوريوس - تجارة - من جامعة المنصورة في جمهورية مصر العربية عام 1998، والعديد من الشهادات المهنية المعتمدة في التدقيق والمحاسبة وإدارة المخاطر.



**طارق حسني الحداد**  
مدير تنفيذي الإدارة المالية

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



**فواز صالح العيبان**  
مدير إدارة الموارد البشرية

# المستشار الشرعي



شورى للاستشارات الشرعية  
**Shura** for Sharia Consultation

# المحتويات

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



## كلمة رئيس مجلس الإدارة

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

حضرات السادة المساهمين الكرام،  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة أن أضع بين يديكم التقرير السنوي لشركتكم، شركة أعيان العقارية، عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، والذي يسلط الضوء على أبرز أنشطة الشركة، بالإضافة إلى تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق، علاوة على البيانات المالية وتقرير مراقبي الحسابات وتقرير هيئة الرقابة الشرعية.

شهدت الأوضاع الإقتصادية في دولة الكويت والمنطقة عموماً تحديات كبيرة خلال عام 2019، حيث شكل تذبذب أسعار النفط بالإضافة إلى ما تشهده منطقة الشرق الأوسط من تحديات أمنية وسياسية ضغطاً على البيئة التشغيلية لمعظم القطاعات الإقتصادية.

### مؤشرات أداء الشركة

وعلى الرغم من الضغوط التي يواجهها السوق، إلا أن السياسة المتحفظة التي تبنتها الشركة مكنتها من مواصلة نجاحاتها وإنجازاتها، فقد بلغ صافي ربح الشركة في عام 2019 حوالي 2.12 مليون دينار كويتي وبربحية تبلغ 5.2 فلس للسهم الواحد، في حين بلغ إجمالي قيمة الموجودات 111.6 مليون دينار كويتي، فيما بلغت قيمة المطلوبات 19.2 مليون دينار كويتي. كما بلغت حقوق مساهمي الشركة في نهاية عام 2019 ما يقارب 70.65 مليون دينار كويتي، وقد أوصى مجلس الإدارة بإجراء توزيعات أسهم منحة مجانية بنسبة 5 % من عدد الأسهم وذلك باستخدام أسهم الخزينة دون أن يترتب على ذلك زيادة في رأس المال، علماً بأن هذه التوصية تخضع لموافقة الجمعية العمومية للشركة والجهات الرقابية المختصة.



### إخواني الكرام،

كان عام 2019 حافلاً بالإنجازات لشركة أعيان العقارية، حيث واصلت الشركة دعم ومتابعة استثماراتها في الشركات التابعة والزميلة لتحقيق النتائج المرجوة منها، كما تمكنت من المحافظة على نسبة إشغال جيدة في مشروعها الرئيسي "مجمع و برج يال" الكائن بمنطقة الفحيحيل بدولة الكويت على الرغم من الصعوبات التي تواجه قطاع التجزئة، كما قامت الشركة خلال عام 2019 بشراء وبيع بعض العقارات داخل دولة الكويت وذلك بما يتسق مع توجهاتها الرامية لتنمية محفظة الأصول العقارية المدرة وهيكلتها بالشكل الذي يتواءم مع إستراتيجيتها المستقبلية. أما على صعيد مشاريع الشركة في كل من دولة الكويت ومملكة البحرين، فقد إنتهت الشركة من تطوير بعض المشاريع، بالإضافة إلى مباشرتها أعمال تطوير مشاريع جديدة.

### شكر وتقدير

ولا يفوتني في الختام إلا أن أتقدم بالشكر والتقدير إلى السادة المساهمين الكرام على ثقتهم الغالية ودعمهم المتواصل، كما أتقدم بالشكر لكل من أصحاب الفضيلة أعضاء هيئة الرقابة الشرعية والسادة مراقبي الحسابات والأخوة أعضاء مجلس الإدارة وكذلك إلى طاقم العمل في الشركة بكافة إداراتها ومستوياتها الإدارية المختلفة على ما بذلوه من جهد خلال السنة المالية 2019. سائلاً الله تعالى أن يسدد خطانا ويوفقنا لما فيه مصلحة الشركة ومستقبلها.

**منصور حمد المبارك**

**رئيس مجلس الإدارة**



## تقرير بأنشطة الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019

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

السادة المساهمين الكرام، السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، يسرني نيابة عن الإدارة التنفيذية بشركة أعيان العقارية أن  
أستعرض معكم تقريراً موجزاً بأنشطة الشركة وإنجازاتها، وسأتناول في بداية التقرير مؤشرات الأداء المالي للشركة، وأتبعها  
بأبرز الإنجازات والأنشطة التي مارستها الشركة خلال عام 2019.

### مؤشرات الأداء المالي

تمكنت الشركة بفضل من الله وتوفيقه من تحقيق نتائج إيجابية على صعيد الأداء المالي في نهاية سنتها المالية المنتهية  
في 31 ديسمبر 2019 والتي جاءت نتيجة الالتزام بتطبيق إستراتيجية الشركة العامة التي تركز على تعظيم حقوق المساهمين  
وتحقيق أفضل العوائد من خلال التركيز على تحقيق التوازن في محفظة الشركة الإستثمارية وهيكلتها بما يتواءم مع توجهات  
الشركة المستقبلية، حيث بلغ إجمالي الإيرادات المجمعة للشركة قرابة 5.2 مليون دينار كويتي، كما بلغ صافي الربح 2.12  
مليون دينار كويتي تقريباً وبواقع ربحية للسهم الواحد تعادل 5.2 فلس. وقد بلغ إجمالي موجودات الشركة 111.6 مليون دينار  
كويتي، في حين فاقت قيمة حقوق المساهمين 70.6 مليون دينار كويتي، بينما بلغت قيمة المطلوبات 19.2 مليون دينار  
كويتي في نهاية عام 2019.

### التطوير العقاري

أنجزت الشركة خلال عام 2019 معظم الأعمال المرتبطة بمشروع إنشاء وإنجاز وصيانة عقارها الواقع في منطقة السالمية  
والمتمثل ببرج سكني يحتوي على عدد 34 وحدة، حيث تتطلع الشركة إلى إيصال التيار الكهربائي والإنتهاء من تشغيل المبنى  
خلال الربع الأول من عام 2020. كما إنتهت الشركة من إعداد التصاميم الخاصة بالمبنى الذي سيتم تشييده على القسيمة  
الصناعية الواقعة في منطقة شرق الأحمدية والذي سيضم وحدات تجارية ومكاتب إدارية ومخازن، وجاري العمل على إستصدار  
التراخيص اللازمة تمهيداً لمباشرة التنفيذ خلال الربع الأول من عام 2020.

أما على صعيد مشاريع الشركة خارج الكويت، فقد باشرت الشركة تطوير الأرض المملوكة لها في منطقة السيف بمملكة  
البحرين بعد أن إستصدرت كافة التراخيص المطلوبة من الجهات المعنية، حيث تتطلع إلى بناء مجمع تجاري خدمي يتكون  
من مساحات تجارية موزعة على الدور الأرضي والميزانين، ومن المتوقع أن يتم الإنتهاء من تطوير المشروع خلال عام 2020.

### الاستثمارات المباشرة

حرصت شركة أعيان العقارية على متابعة أداء شركاتها التابعة والزميلة وتسخير كافة الإمكانيات المتاحة لدعمها، حيث يعتبر  
الإيراد الناتج عن حصتها في نتائج الشركات التابعة والزميلة جزء رئيسي من أداء الشركة ونتائجها المالية. وفي هذا الصدد  
حققت شركة عنان للتمويل العقاري البالغ رأسمالها 30 مليون دينار كويتي، والمملوكة بنسبة 99.9% لأعيان العقارية، صافي  
ربح يقارب المليون دينار كويتي في نهاية عام 2019. من جانب آخر، نجحت شركة برج هاجر العقارية – والتي تمتلك شركة أعيان  
العقارية ما نسبته 31.5% من رأسمالها – في تحقيق نتائج إيجابية خلال عام 2019، حيث بلغ نصيب شركة أعيان العقارية من  
الأرباح مبلغ 1.2 مليون دينار كويتي تقريباً، وقد أوصى مجلس إدارتها بتوزيع أرباح نقدية بواقع 76 فلس للسهم الواحد، علماً بأن  
هذه التوصية تخضع لموافقة الجمعية العمومية والجهات الرقابية ذات الصلة. علاوة على ذلك، قامت شركة أعيان العقارية  
ببيع كامل ملكيتها في شركة القوة القابضة – شركة زميلة – وذلك خلال الربع الأول من عام 2019.



### إدارة الأصول العقارية وأملاك الغير

على الرغم من الضغوطات والتحديات التي تواجهها العقارات التجارية، إلا أن شركة أعيان العقارية واصلت مساعيها في تأمين إستقرار عملية تشغيل مشروعها الرئيسي "مجمع وبرج يال" الكائن بمنطقة الفحيحيل، فقد نجحت خلال عام 2019 في المحافظة على إشغال وحدات برج المكاتب بالكامل وتحقيق نسب إشغال جيدة في المجمع التجاري مع إعادة هيكلة لتركيبه المستأجرين في المجمع بما يحقق التوازن ويسهم في نمو العوائد التشغيلية.

وتماشياً مع إستراتيجية الشركة في تعزيز محفظتها العقارية وهيكلتها بالشكل الذي يتسق مع توجهاتها المستقبلية، فقد قامت الشركة خلال عام 2019 بشراء وبيع بعض العقارات في دولة الكويت، كما سعت نحو تحقيق أعلى نسب إشغال ممكنة للعقارات المملوكة لها في كل من دولة الكويت ودولة الإمارات العربية المتحدة ومملكة البحرين.

أما على صعيد إدارة أملاك الغير وإنعكاساً للخدمات العقارية المتكاملة والتميزة التي تقدمها الشركة لعملائها، فقد قامت شركة أعيان العقارية بتأسيس "شركة عناية لإدارة أملاك الغير" والمملوكة بالكامل لها وذلك بهدف التوسع في إدارة الأصول العقارية والخدمات المرتبطة بها، علماً بأن الشركة إستقطبت في عام 2019 عدد من المحافظ العقارية وأبرزها محفظة الهيئة الخيرية الإسلامية العالمية.

### إلتزامات الشركة

أما فيما يتعلق بإلتزامات الشركة، فقد قامت أعيان العقارية في عام 2019 بسداد مبلغ يقارب 2 مليون دينار كويتي للبنوك حرصاً منها على سداد كافة إلتزاماتها في المواعيد المتفق عليها. وكمؤشر على صلابة مركزها المالي، فقد أبرمت الشركة إتفاقية لزيادة وتجديد الحدود الإئتمانية الممنوحة من أحد البنوك الكويتية، بحيث تتيح للشركة إمكانية زيادة الحدود الممنوحة من نفس البنك من 7.27 مليون دينار كويتي إلى 13 مليون دينار كويتي على أن توجه الزيادة في تمويل إستثمارات الشركة العقارية.

### شكر وتقدير

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

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

أبرز استثمارات  
الشركة  
ومشاريعها





### شركة عنان للتمويل العقاري

تأسست شركة عنان للتمويل العقاري والمملوكة بالكامل تقريباً لشركة أعيان العقارية في عام 2008، يبلغ رأس مال الشركة الحالي 30 مليون دينار كويتي، وقد أنشأت لإتاحة الفرصة لمزيد من التنوع في الأنشطة والخدمات والمنتجات التمويلية العقارية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. نجحت الشركة منذ تأسيسها في المحافظة على رأسمالها وتحقيق نتائج جيدة ومزاولة نشاطها بما يتفق مع الأغراض التي أسست من أجلها على الرغم من ظروف الأزمة المالية العالمية. وتغطي خدمات شركة عنان في سوق التمويل العقاري قطاعات عقارية مختلفة تشمل العقار الاستثماري والتجاري والصناعي والعقارات قيد الإنشاء، كما تحرص الشركة على الالتزام بالمعايير المهنية واستخدام أحدث وسائل التكنولوجيا المتاحة، وإبتكار 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 إستراتيجيين آخرين ذوي ثقل إقتصادي في المنطقة، ونواة هذا التحالف هو الاستثمار في مشروع عقاري متميز في مكة المكرمة بجوار البيت العتيق ضمن مشروع تطوير وقف الملك عبدالعزيز "أبراج البيت" وهو برج هاجر. ويتميز البرج البالغ قيمته 120 مليون دينار كويتي والذي أشرفت على إنجازه الشركة بإطلاقه على الحرم الشريف مما يجعله الوجهة المفضلة والمريحة للزوار من حجاج ومعتمرين، كما يوفر برج هاجر خيارات متنوعة تضم شقق سكنية وغرف فندقية بخدمات عالية الجودة وهو تحت إدارة فنادق موفينبيك العالمية. وتحقق الشركة عوائد جيدة من البرج ومناسبة لطبيعة الاستثمار العقاري في مكة المكرمة والذي يعد استثمار طويل الأجل ويتميز بالأمان وإستمرار الطلب بفضل موقعه الإستراتيجي.



Qal  
مجمع وبرج  
Mall & Tower



### مجمع وبرج يال - الكويت

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

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

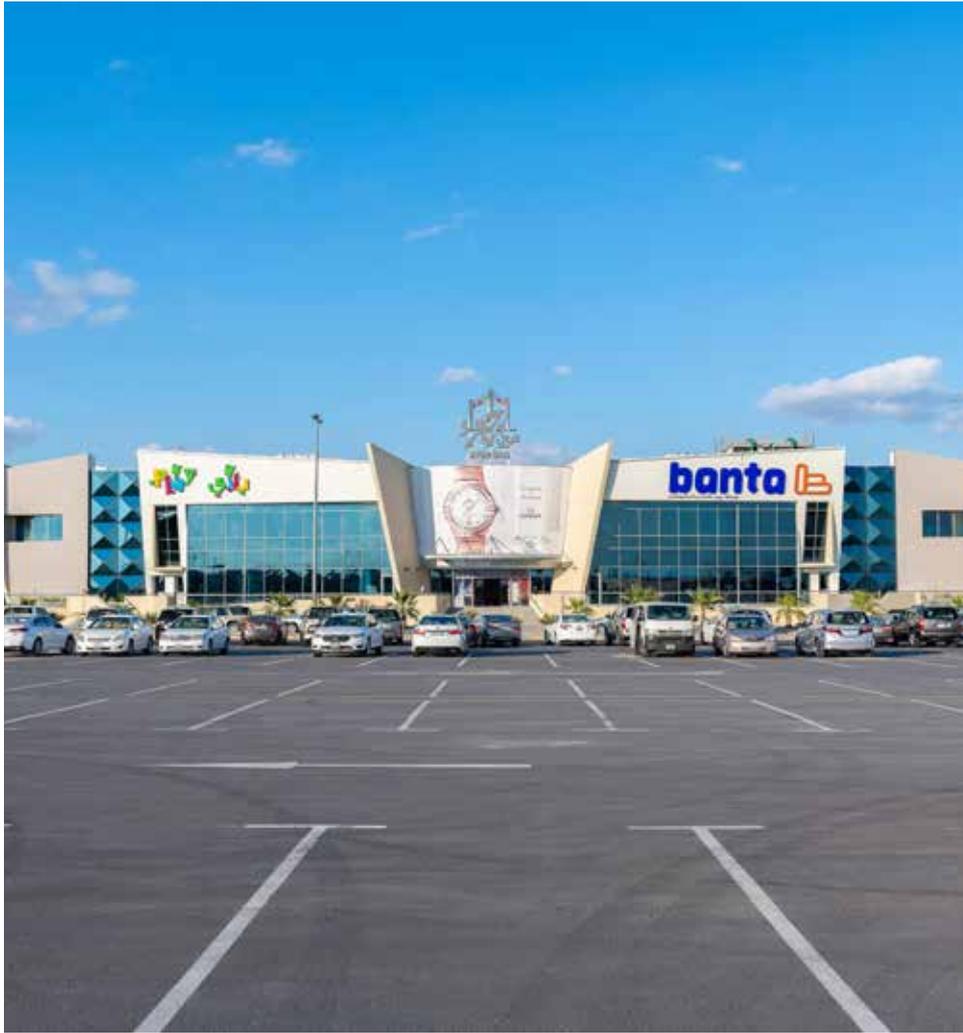
يتألف المشروع من مكونين أساسيين وهما المجمع التجاري وبرج المكاتب في مساحة بنائية إجمالية تعادل 74,000 متر مربع، وكلاهما متصل ويتوافر بهما مواقف للمركبات تتسع لأكثر من 440 مركبة بالإضافة إلى خدمات مساندة عديدة. وهو يعتبر أول مجمع متنوع الاستخدام يتم تصميمه وإنشائه من الفئة (أ) في منطقة الوسط التجاري لمنطقة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



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

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

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



### مول الجهراء - الكويت

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

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

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



## مشروع السيف



### مشروع السيف - مملكة البحرين

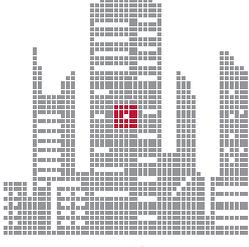
تقوم الشركة بتطوير مبنى تجاري على الأرض المملوكة لها بمنطقة السيف بمملكة البحرين، حيث يتألف المبنى من 12 وحدة تجارية بحيث تتكون كل وحدة من دور أرضي وميزانين. كما سيوفر المبنى عدد 20 موقف سيارة بالإضافة إلى الخدمات الأخرى التي يحتاجها المبنى من دورات مياه وغرف للكهرباء والأمن وغيرها. علماً بأن الشركة تستهدف تأجير الوحدات على بعض المطاعم والمقاهي والأنشطة التي تخدم الأبراج السكنية والمكتبية المحيطة بالأرض وذلك في ظل تنامي الطلب على هذا النوع من المشاريع.



### 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 إنها تشهد إقبالاً ملحوظاً بسبب إكتمال خدماتها وهدوتها.

يحتوي المشروع على 10 قطع أراضي بمساحة إجمالية تبلغ 65 ألف قدم مربع وينفذ على مراحل. تم العمل على إنجاز المرحلة الأولى منه في عام 2014 وشملت مبنين سكنيين يحويان 40 وحدة سكنية مكونة من غرفتين وصالة ومطبخ بمساحات تقارب 100 متر مربع لكل وحدة وبتصميم عصري وتشطيبات مميزة. كما تم إنجاز المرحلة الثانية في عام 2018 والمتضمنة تطوير مبنين سكنيين آخرين يحويان 24 وحدة سكنية مكونة من ثلاث غرف وصالة ومطبخ بمساحات تقارب 160 متر مربع لكل وحدة وبتصميم يتناسب مع متطلبات السوق. علاوة على ذلك تتطلع الشركة إلى دراسة إستكمال إنجاز تطوير باقي أراضي المحفظة البالغ عددها ست أراضي.



محفظة الأصول العقارية



### محفظة الأصول العقارية:

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

ومن أبرز أصول المحفظة العقارية، العقار السكني في إمارة الشارقة بدولة الإمارات العربية المتحدة بالإضافة إلى العديد من العقارات المدرة والأراضي التي تنتشر في مناطق مختلفة داخل دولة الكويت.

# تقرير هيئة الرقابة الشرعية



التاريخ 9 رجب 1441هـ  
الموافق 4 مارس 2020م



شورى للاستشارات الشرعية  
Shura Sharia Consultancy

### تقرير هيئة الرقابة الشرعية

بسم الله الرحمن الرحيم

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

المحترمين

إلى السادة / مساهمي شركة أعيان العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

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

لقد راقبنا وراجعنا المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي طرحتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019م وذلك لإبداء رأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وفقاً للفتاوى والقرارات والإرشادات المحددة التي أصدرناها.

إن إدارة الشركة مسؤولة عن الالتزام بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية في جميع أعمالها، كما تقع عليها مسؤولية التأكد من ذلك، أما مسؤوليتنا فتتحدد 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 31 ديسمبر 2019م التي اطلعنا عليها قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

نسأل الله العليّ القدير أن يحقق لنا الرشاد والسداد.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

الشيخ / د. سعد عبد الله الكندري  
عضو هيئة الرقابة الشرعية

الشيخ/ حمد هذال المزيد  
عضو هيئة الرقابة الشرعية

الشيخ / عبد الستار علي القطان  
رئيس هيئة الرقابة الشرعية

# تقرير حوكمة الشركات



## القاعدة الأولى بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

### 1.1: تشكيل مجلس الإدارة

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

نظراً لإنتخاب مجلس إدارة لدورة جديدة في إجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ 2 مايو 2019، فقد تم إعادة تشكيل مجلس الإدارة بتاريخ 2 مايو 2019 وذلك بما يتوافق مع أحكام قانون الشركات وتعليمات هيئة أسواق المال. ويتكون مجلس إدارة الشركة من سبعة أعضاء، وفيما يلي بيان بتصنيف ومؤهلات وخبرات أعضاء مجلس الإدارة:

الإسم	تصنيف العضو	المؤهل العلمي والخبرة العلمية	تاريخ الإنتخاب/التعيين
السيد/ منصور حمد المبارك	رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس وخبرة 33 سنة	2019/5/2
السيد/ عبدالله محمد الشطي	نائب رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	ماجستير وخبرة 15 سنة	2019/5/2
السيد/ نواف عبدالله البدر	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس وخبرة 28 سنة	2019/5/2
السيد/ عادل سعد الدعيج	عضو مجلس الإدارة (مستقل)	بكالوريوس وخبرة 34 سنة	2019/5/2
السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس وخبرة 35 سنة	2019/5/2
السيد/ خالد زيد الطواري	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس وخبرة 25 سنة	2019/5/2
السيد/ إبراهيم أديب العوضي	عضو مجلس الإدارة (تنفيذي)	ماجستير وخبرة 17 سنة	2019/5/2

وقد قام مجلس الإدارة في إجتماعه المنعقد بتاريخ 2 مايو 2019 بتعيين السيد / عبدالعزيز سلمان الحميدان كأمين سر لمجلس الإدارة وفق الوصف الوظيفي السليم لأمين السر والمعتمد من قبل أعضاء المجلس. ويشغل أمين السر منصب نائب الرئيس التنفيذي بالشركة.

## 2.1: إجتماعات مجلس الإدارة

يجتمع مجلس الإدارة بصورة منتظمة، وقد عقد مجلس الإدارة عشر إجتماعات خلال عام 2019، وفيما يلي بيان إجتماعات مجلس الإدارة وحضور الأعضاء:

إجتماع (6) منعقد بتاريخ 2019/6/20	إجتماع (5) منعقد بتاريخ 2019/5/5	إجتماع (4) منعقد بتاريخ 2019/5/2	إجتماع (3) منعقد بتاريخ 2019/3/26	إجتماع (2) منعقد بتاريخ 2019/3/4	إجتماع (1) منعقد بتاريخ 2019/2/4	إسم عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ منصور حمد المبارك رئيس مجلس الإدارة
✓	✓	✓	×	✓	✓	السيد/ عبدالله محمد الشطي نائب رئيس مجلس الإدارة
✓	✓	✓	×	✓	✓	السيد/ نواف عبدالله البدر عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	×	✓	السيد/ عادل سعد الدعيج عضو مجلس الإدارة (مستقل)
✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ خالد زيد الطواري عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ إبراهيم أديب العوضي عضو مجلس الإدارة
عدد الإجتماعات	إجتماع (10) منعقد بتاريخ 2019/12/17	إجتماع (9) منعقد بتاريخ 2019/11/28	إجتماع (8) منعقد بتاريخ 2019/11/3	إجتماع (7) منعقد بتاريخ 2019/7/31	إسم عضو مجلس الإدارة	
10	✓	✓	✓	✓	السيد/ منصور حمد المبارك رئيس مجلس الإدارة	
8	✓	×	✓	✓	السيد/ عبدالله محمد الشطي نائب رئيس مجلس الإدارة	
8	✓	✓	✓	×	السيد/ نواف عبدالله البدر عضو مجلس الإدارة	
9	✓	✓	✓	✓	السيد/ عادل سعد الدعيج عضو مجلس الإدارة (مستقل)	
8	✓	×	✓	×	السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس عضو مجلس الإدارة	
10	✓	✓	✓	✓	السيد/ خالد زيد الطواري عضو مجلس الإدارة	
10	✓	✓	✓	✓	السيد/ إبراهيم أديب العوضي عضو مجلس الإدارة	

يقوم أمين السر بمساعدة رئيس مجلس الإدارة في كافة الأمور التي تتعلق بإعداد إجتماعات المجلس وإصدار الدعوة لإجتماعات مجلس الإدارة إلى كافة أعضاء المجلس. كما يقوم أمين سر مجلس الإدارة بتسجيل كافة قرارات ومناقشات أعضاء مجلس الإدارة وتسجيل نتائج عمليات التصويت على قرارات مجلس الإدارة والعمل على حفظ الوثائق الخاصة بها. وتحتفظ الشركة بسجل لجميع إجتماعات ومحاضر مجلس الإدارة، وتوقع محاضر مجلس الإدارة من قبل كافة أعضاء المجلس وأمين سر مجلس الإدارة.



## القاعدة الثانية التحديد السليم للمسؤوليات والمهام

### 1.2 : المهام والصلاحيات

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

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

وحرصاً من الشركة على إتاحة الفرصة لأعضاء مجلس الإدارة في الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب، فقد قامت بإعداد آلية لطلب وحصول أعضاء مجلس الإدارة على أي معلومة متعلقة بأداء ونشاط الشركة.

### 2.2: أهم إنجازات مجلس الإدارة خلال عام 2019:

قام مجلس الإدارة بالعديد من المهام خلال عام 2019، وفيما يلي بيان بأهم إنجازات مجلس الإدارة:

- متابعة أداء الشركة وما تم تحقيقه من الخطة الإستراتيجية.
- مراجعة البيانات المالية المرحلية والبيانات المالية السنوية للشركة.
- تعيين مسؤول التدقيق الداخلي ومسؤول المخاطر.
- التأكد من إلتزام الشركة بالقوانين والتشريعات ذات الصلة بعمل الشركة.
- متابعة تطبيق تعليمات حوكمة الشركات.
- مناقشة واعتماد إستثمارات جديدة والتخارج من بعض الإستثمارات.
- متابعة عمليات شراء وبيع أسهم الخزينة.
- الإطلاع ومناقشة واعتماد الحصول على حدود إئتمانية جديدة.

### 3.2: لجان مجلس الإدارة

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

#### 1. لجنة التدقيق:

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2019/4 المؤرخ في 2019/5/2 وتنتهي مدة اللجنة بانتهاء دورة المجلس، علماً بأن لائحة عملها معتمدة وفقاً لقواعد الحوكمة، وتعمل لجنة التدقيق على ترسيخ ثقافة الإلتزام داخل الشركة من خلال ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة فضلاً عن التأكد من كفاية وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة. وقد تم تشكيل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة الغير تنفيذيين، وتضم اللجنة من بين أعضائها عضواً مستقلاً، وقد عقدت اللجنة أحد عشر إجتماعاً خلال عام 2019. وفيما يلي بيان بتشكيل اللجنة وإجتماعاتها وأبرز إنجازاتها.

تصنيف العضو	المنصب	أعضاء اللجنة
عضو غير تنفيذي	رئيس اللجنة	السيد/ خالد زيد الطواري
عضو غير تنفيذي	عضو اللجنة	السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس
عضو مستقل	عضو اللجنة	السيد/ عادل سعد الدعيج
2019/6/20 - 2019/7/31 - 2019/10/10 - 2019/11/3 - 2019/12/26 -	2019/1/16 - 2019/2/20 - 2019/3/4 - 2019/3/25 - 2019/5/5 - 2019/5/30 -	عقدت اللجنة أحد عشر إجتماعاً وذلك في التواريخ التالية :

- مراجعة البيانات والتقارير المالية المرحلية والسنوية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية بشأنها.
- الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي ومتابعة إنجازات التدقيق الداخلي.
- الإطلاع على تقرير تقييم جودة أعمال التدقيق الداخلي المعد من مكتب مستقل والتوصية بعرضه على مجلس الإدارة خلال الربع الثاني من عام 2019.
- تقديم التوصيات الخاصة بتعيين مراقب الحسابات الخارجي، وكذلك المكتب المستقل لفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية
- متابعة التزام الشركة بالقوانين والتشريعات ذات الصلة بعملها ومناقشة مسؤولي الشركة عن مدى التزام الشركة بتعليمات الجهات الرقابية.

قامت اللجنة بعدد من الإنجازات خلال عام 2019 ومنها:

ويتضمن تقرير لجنة التدقيق، بيانا تفصيلياً بمهام اللجنة وإنجازاتها خلال عام 2019.

### لجنة إدارة المخاطر:

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2019/4 المؤرخ في 2019/5/2 وتنتهي مدة اللجنة بانتهاء دورة المجلس، علماً بأن لائحة عملها معتمدة وفقاً لقواعد الحوكمة، وتعمل لجنة إدارة المخاطر على مراجعة إستراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر ونزعة المخاطر ومدى تناسبها مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة بالإضافة إلى تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة ومراقبة التغيرات الخارجية في بيئة العمل وتأثيرها على أعمال الشركة. تم تشكيل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة الغير تنفيذيين، وقد عقدت اللجنة سبعة إجتماعات خلال عام 2019. وفيما يلي بيان بتشكيل اللجنة وإجتماعاتها وأبرز إنجازاتها.

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد/ نواف عبدالله البدر	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ خالد زيد الطواري	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ عبدالله محمد الشطي	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
عقدت اللجنة سبعة إجتماعات وذلك في التواريخ التالية :		
2019/1/24 -	2019/7/18 -	
2019/3/25 -	2019/10/10 -	
2019/5/5 -	2019/11/27 -	
2019/6/20 -		

- الإشراف على أعمال إدارة المخاطر ومراجعة التقارير المرحلية وإبداء الرأي والتوصية بشأنها.
- دراسة الفرص الاستثمارية من ناحية المخاطر المرتبطة بها وإبداء التوصيات بشأنها لمجلس الإدارة.
- دراسة أثر الحدود الائتمانية الجديدة الممنوحة للشركة وإنعكاساتها وإبداء التوصيات بشأنها لمجلس الإدارة

قامت اللجنة بعدد من الإنجازات خلال عام 2019 ومنها:

### 3. لجنة المكافآت والترشيحات:

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2019/4 المؤرخ في 2019/5/2 وتنتهي مدة اللجنة بانتهاء دورة المجلس، علماً بأن لائحة عملها معتمدة وفقاً لقواعد الحوكمة. وتختص اللجنة بتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن الترشيحات لمناصب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وتقييم أدائهم وكذلك مراجعة المكافآت والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية. وتتشكل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة الغير التنفيذيين وتضم في عضويتها عضواً مستقلاً. وفيما يلي بياناً تفصيلياً بتشكيل اللجنة وعدد إجتماعاتها وأهم إنجازاتها خلال عام 2019 :

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد/ منصور حمد المبارك	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ عادل سعد الدعيج	عضو اللجنة	عضو مستقل
السيد/ نواف عبدالله البدر	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
عقدت اللجنة إجتماع واحد وذلك بتاريخ:		
		2019/3/4 -

- متابعة سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- الإشراف على عملية تقييم مجلس الإدارة والتقييم الذاتي للأعضاء وتقييم أداء الرئيس التنفيذي.
- تحديد الإحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة ومراجعة تلك الإحتياجات بصورة سنوية.
- التأكد من عدم إنتفاء صفة الإستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.

قامت اللجنة بعدد من الإنجازات خلال عام 2019 ومنها:



#### 4. اللجنة التنفيذية:

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2019/4 المؤرخ في 2019/5/2 وتنتهي مدة اللجنة بإنهاء دورة المجلس. وقد تم تشكيل اللجنة من ثلاثة أعضاء من أعضاء مجلس الإدارة. وتقوم اللجنة التنفيذية بمساعدة مجلس الإدارة في متابعة أداء الشركة ومتابعة تنفيذ الخطة الإستراتيجية وتقييم الفرص الاستثمارية وكل ذلك بموجب لائحة العمل المنظمة للجنة والصلاحيات الممنوحة لها من قبل مجلس الإدارة.

وفيما يلي بيان بتشكيل اللجنة وتواريخ إجتماعاتها وأبرز مهامها.

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد / خالد زيد الطواري	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد / صلاح عبدالعزيز الخميس	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد / عبدالله محمد الشطوي	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
عقدت اللجنة ثلاث إجتماعات في التواريخ التالية :		
2019/1/31 - 2019/3/25 - 2019/6/20 -		
وتقوم اللجنة بعدد من المهام أهمها:		
<ul style="list-style-type: none"><li>• مناقشة الإستراتيجية وخطة العمل والموازنة التقديرية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة.</li><li>• متابعة تنفيذ الخطة الإستراتيجية ومؤشرات الأداء بصورة دورية.</li><li>• مراجعة أداء الشركة بصورة عامة وأداء كافة قطاعات الشركة تفصيلاً ومناقشة الإنحرافات عن خطة العمل والموازنة التقديرية.</li><li>• مناقشة استثمارات الشركة الحالية والجديدة وتقديم التوصيات بشأنها.</li><li>• مراجعة معدلات إنجاز مشاريع الشركة ومناقشة أية معوقات في تنفيذ المشاريع.</li></ul>		

#### 4.2: الإدارة التنفيذية

تتشكل الإدارة التنفيذية للشركة من كلا من:

الإسم	المسمى الوظيفي
إبراهيم ادبب العوضي	الرئيس التنفيذي
عبدالعزیز سلمان الحميدان	نائب الرئيس التنفيذي
أحمد يوسف العلي	مدير تنفيذي إدارة العقار وأملاك الغير
جمال رشدي السيد	مدير تنفيذي إدارة المشاريع
طارق حسني الحداد	مدير تنفيذي الإدارة المالية
عبدالله فرقد الصانع	مدير تنفيذي إدارة الأصول
فواز صالح العيبان	مدير إدارة الموارد البشرية

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

- العمل على تنفيذ كافة السياسات واللوائح والأنظمة الداخلية للشركة المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- تنفيذ الإستراتيجية والخطة السنوية المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- إعداد التقارير الدورية (مالية وغير مالية) بشأن التقدم المحرز في نشاط الشركة في ضوء خطط وأهداف الشركة الإستراتيجية، وعرض تلك التقارير على مجلس الإدارة.

- إدارة العمل اليومي وتسيير النشاط فضلاً عن إدارة موارد الشركة بالشكل الأمثل والعمل على تعظيم الأرباح وتقليل النفقات وذلك بما يتفق مع أهداف وإستراتيجية الشركة.
- المشاركة الفعالة في بناء وتنمية ثقافة القيم الأخلاقية داخل الشركة.
- وضع نظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، والتأكد من فاعلية وكفاية تلك النظم، والحرص على الإلتزام بنزعة المخاطر المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

**تطبيق المتطلبات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب:** قامت الشركة بوضع آلية تتيح لأعضاء مجلس الإدارة طلب والحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب ويتم تقديم المعلومات والبيانات بشتى الوسائل الممكنة ويتم إستخدام وسائل التكنولوجيا في إرسال البيانات للأعضاء بما يضمن حصولهم على المعلومات اللازمة وفي الوقت المحدد من جميع الإدارات المعنية والتأكد من تسليمهم للأعضاء، وحرصت الشركة على توثيق جميع القرارات والمناقشات التي تمت وحفظ وتنظيم سجلات محاضر الإجتماع ومحاضر اللجان المنبثقة عن المجلس والوثائق والتقارير ذات الصلة.

## القاعدة الثالثة

### إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

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

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت والتي تختص بتلقي طلبات الترشيح لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ورفع التوصيات بشأنها لمجلس الإدارة. ويتوافر لدى الشركة ميثاق عمل معتمد من مجلس الإدارة ويتضمن مسؤوليات ومهام اللجنة على النحو الوارد ذكره مسبقاً. وقد راعت الشركة في تشكيلها للجنة متطلبات وقواعد الحوكمة، حيث تتشكل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين وتضم في عضويتها عضواً مستقلاً، كما تم تعيين أمين سر للجنة من بين موظفي الشركة.

#### 2.3: مكافآت مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

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

#### 1.2.3 مكافآت مجلس الإدارة

يتضمن نظام مكافآت أعضاء مجلس الإدارة على مايلي:

- **مكافأة أعضاء مجلس الإدارة** – ويتم احتسابها وفقاً لأحكام المادة 198 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتي تنص على أنه لا يجوز تقدير مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بأكثر من عشرة بالمائة من الربح الصافي بعد إستنزال الإستهلاك والإحتياطيات وتوزيع ربح لا يقل عن خمسة بالمائة من رأس المال على المساهمين أو أي نسبة أعلى ينص عليها عقد الشركة. يجوز إعفاء أعضاء مجلس الإدارة من الحد الأعلى للمكافآت سالفة البيان وذلك بناء على موافقة الجمعية العمومية. يجب ان تتم الموافقة على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة من قبل الجمعية العمومية العادية للشركة.
- **بدلات اللجان** – وتمثل تلك البدلات مقابل العمل المبذول من أعضاء مجلس الإدارة نظير المشاركة في أعمال اللجان وتأدية المهام التي قام مجلس الإدارة بتفويضها للجان وفقاً للوائح عمل اللجان المعتمدة من قبل مجلس الإدارة. ويتم منح عضو مجلس الإدارة بدل نقدي سنوي عن مشاركته في عمل كل لجنة.
- **بدل حضور إجتماعات مجلس الإدارة** – تمثل البدل النقدي الذي يتم منحه مقابل حضور كل إجتماع من إجتماعات مجلس الإدارة، ويشترط لصرف البدل حضور إجتماعات مجلس الإدارة.
- **بدلات أخرى** – ويمثل هذا المبلغ البدل النقدي مقابل قيام مجلس الإدارة بتفويض أي من أعضائه في ممارسة بعض السلطات أو المسؤوليات المناطة بالمجلس وفقاً لنص المادة 185 من قانون الشركات رقم 1 لعام 2016.

#### 2.2.3: مكافآت الإدارة التنفيذية

تنقسم مكافآت الإدارة التنفيذية إلى قسمين:

- **المكافآت الثابتة والبدلات** – وتشمل تلك المجموعة الرواتب والبدلات والمزايا الثابتة التي يتم منحها لأعضاء الإدارة التنفيذية وفقاً لعقود التوظيف المعتمدة والسياسات الداخلية المطبقة في الشركة.
- **المكافآت المتغيرة** – وتشمل تلك المجموعة قيم المكافآت المتغيرة المرتبطة بالأداء وتحقيق أهداف الشركة. تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بتقديم توصية لمجلس الإدارة بشأن قيم المكافآت المقترح منحها لأعضاء الإدارة التنفيذية.

#### 3.3: تقرير المكافآت

تقوم الشركة بتحديد مكافآت مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفقاً لسياسة المكافآت التي إعتمدها مجلس الإدارة. وتتضمن المكافآت تحليلاً للمكافآت الممنوحة لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية كما هو موضح أدناه:



### 1.3.3: مكافآت مجلس الإدارة

إجمالي المكافآت والمزايا السنوية	شريحة المكافآت المتغيرة	شريحة المكافآت الثابتة
-	55,000	-

تشمل مكافآت مجلس الإدارة مبلغ 44,000 دينار كويتي وهي خاضعة لموافقة الجمعية العمومية العادية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، أما باقي المبلغ فتم صرفه كبديل عن حضور اللجان مقابل العمل المبذول من أعضاء مجلس الإدارة نظير المشاركة في أعمال اللجان وتأدية المهام التي قام مجلس الإدارة بتفويضها للجان وفقاً للوائح عمل اللجان المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

### 2.3.3: مكافآت الإدارة التنفيذية

إجمالي المكافآت والمزايا السنوية	شريحة المكافآت المتغيرة	شريحة المكافآت الثابتة
495,811	87,900	407,911

## القاعدة الرابعة ضمان نزاهة التقارير المالية

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

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

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة التدقيق ويتوافر لدى الشركة ميثاق عمل معتمد من مجلس الإدارة ويتضمن مسؤوليات ومهام اللجنة على النحو الوارد ذكره مسبقاً. وقد راعت الشركة في تشكيلها للجنة متطلبات وقواعد الحوكمة، حيث تم تشكيل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة الغير تنفيذيين، وتضم اللجنة من بين أعضائها عضواً مستقلاً ولا يشغل رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين عضوية اللجنة، كما تضم اللجنة أعضاء من ذوي الخبرة العملية والمؤهلات العلمية في المجالات المالية، وتتضمن مهام لجنة التدقيق التأكد من سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة وذلك من خلال التالي:

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

### 2.4: التعهدات بسلامة ونزاهة التقارير المالية

تقدم الإدارة التنفيذية للشركة تعهدات كتابية لمجلس الإدارة بسلامة ونزاهة التقارير المالية. وقدم تم عرض البيانات المالية السنوية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 في إجتماع مجلس الإدارة رقم 2020/1 المؤرخ 2020/3/5، وبناء على ذلك يتعهد ويؤكد مجلس الإدارة للسادة المساهمين على سلامة ونزاهة البيانات المالية للشركة وأنه قد تم إعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل هيئة أسواق المال.

### 3.4: مراقب الحسابات الخارجي

- يتم عرض أية خدمات يقدمها مراقب الحسابات الخارجي على لجنة التدقيق، للتحقق من إستقلالية مراقب الحسابات الخارجي.

- قامت لجنة التدقيق بتقييم أداء مراقب الحسابات الخارجي والتوصية لمجلس الإدارة بشأن تعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي.

- قامت الشركة بتعيين السادة / مكتب إرنست ويونغ كمراقب حسابات للشركة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

## القاعدة الخامسة وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

### 1.5: لجنة التدقيق ولجنة إدارة المخاطر

قام مجلس الإدارة بإعادة تشكيل لجنة التدقيق ولجنة إدارة المخاطر بتاريخ 2019/5/2، وقد عقدت اللجنة عدة إجتماعات خلال عام 2019 لمناقشة حدود المخاطر والتحديات التي تواجه الشركة وألية مواجهتها.

وقد راعت الشركة في تشكيلها للجنة إدارة المخاطر متطلبات وقواعد الحوكمة، حيث تم تشكيل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة الغير تنفيذيين ولا يشغل رئيس مجلس الإدارة عضوية اللجنة، علماً بأنه يتوافر لدى الشركة ميثاق عمل معتمد من مجلس الإدارة ويتضمن مسؤوليات ومهام اللجنة على النحو الوارد ذكره مسبقاً.

**2.5: وحدة إدارة المخاطر**

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

**3.5: أنظمة الضبط والرقابة الداخلية**

يتوافر لدى الشركة أنظمة ضبط ورقابة داخلية تغطي جميع أنشطتها، والتي تعمل على الحفاظ على سلامة الشركة المالية ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب وذلك من خلال وجود هيكل تنظيمية معتمدة تراعى مبدأ الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح، كما يتوافر لدى الشركة أدلة سياسات وإجراءات عمل تحدد بشكل واضح السلطات والمسؤوليات، وقد قامت الشركة بتكليف أحد مراقبي الحسابات بفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة، كما تم تسليم تقرير مراجعة وتقييم نظم الرقابة الداخلية إلى هيئة أسواق المال خلال الربع الأول من عام 2019.

**4.5: وحدة التدقيق الداخلي**

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

## القاعدة السادسة تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

**1.6: معايير ومحددات السلوك المهني والأخلاقي**

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

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

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

## القاعدة السابعة الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

**1.7: سياسة الإفصاح والشفافية**

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



### 2.7: سجل الإفصاح

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

### 3.7: وحدة شؤون المستثمرين

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

هاتف: 22212122

البريد الإلكتروني: investor@aayanre.com

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

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

## القاعدة الثامنة إحترام حقوق المساهمين

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

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

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

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

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

## القاعدة التاسعة إدراك دور أصحاب المصالح

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

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

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

## القاعدة العاشرة تعزيز وتحسين الأداء

### 1.10: تدريب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قامت الشركة خلال عام 2019 بالتعاقد مع إحدى الشركات الاستشارية لعقد دورة تدريبية لأعضاء مجلس إدارة الشركة وأعضاء الإدارة التنفيذية بشأن التغييرات في القوانين والتشريعات وتأثيرها على التزامات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكذلك دورة تدريبية خاصة بمكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب.

### 2.10: تقييم أداء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

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

### 3.10: جهود مجلس الإدارة نحو خلق القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة

يقوم مجلس الإدارة بإعتماد إستراتيجية الشركة وخطة عملها، كما يضع في الإعتبار وجود الآليات والإجراءات التي تسهم في تحقيق الأهداف المنشودة وتحسين معدلات الأداء وتحفيز العاملين للمحافظة على السلامة المالية للشركة. ويتابع مجلس الإدارة أداء وعمليات الشركة من خلال تقارير منتظمة وشاملة تمكنهم من إتخاذ القرارات بشكل مهني وسليم ويحافظ على مصالح المساهمين.

## القاعدة الحادية عشر التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

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

وفي هذا الإتجاه، فقد قامت الشركة خلال عام 2019 بعدة أنشطة ومنها على سبيل المثال إقامتها ورعايتها لمعرض يضم أصحاب المشاريع الصغيرة والمتوسطة من المبادرين الكويتيين بهدف تعزيز التوعية ونشر الثقافة في مجال ريادة الأعمال والمشاريع المتوسطة والصغيرة وتمكين الشباب من الإستفادة من دور القطاع الخاص بما يتماشى مع «رؤية الكويت 2035»، كما ساهمت الشركة بالعديد من الحملات الاجتماعية التوعوية من خلال وسائل التواصل الاجتماعي.



# تقرير لجنة التدقيق



## كلمة رئيس اللجنة

السادة المساهمين الكرام،  
تحية طيبة وبعد،

حرصاً من الشركة على التأكد من سلامة ونزاهة التقارير المالية وأنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في شركة أعيان العقارية، وإلتزاماً منا بتطبيق قواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال، لذا فقد قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة التدقيق، ويتضمن التقرير المرفق أهداف اللجنة وتشكيلها وإنجازاتها عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

خالد زيد الطواري  
رئيس اللجنة



## أهداف اللجنة

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

## تشكيل اللجنة

تم تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2019/4 المنعقد بتاريخ 2019/5/2، وقد شغل عضوية اللجنة السادة التالية أسماؤهم:

م	الإسم	صفة العضوية في المجلس	صفة العضوية في اللجنة
1	خالد زيد الطواري	عضو غير تنفيذي	رئيس اللجنة
2	صلاح عبدالعزيز الخميس	عضو غير تنفيذي	عضو اللجنة
3	عادل سعد الدعيح	عضو مستقل	عضو اللجنة

## مهام اللجنة

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

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

## إجتماعات اللجنة:

عقدت اللجنة خلال عام 2019 أحد عشر إجتماعاً وبيانها كما يلي:

2019/1/16	إجتماع رقم (1) المنعقد في تاريخ
2019/2/20	إجتماع رقم (2) المنعقد في تاريخ
2019/3/4	إجتماع رقم (3) المنعقد في تاريخ
2019/3/25	إجتماع رقم (4) المنعقد في تاريخ
2019/5/5	إجتماع رقم (5) المنعقد في تاريخ
2019/5/30	إجتماع رقم (6) المنعقد في تاريخ
2019/6/20	إجتماع رقم (7) المنعقد في تاريخ
2019/7/31	إجتماع رقم (8) المنعقد في تاريخ
2019/10/10	إجتماع رقم (9) المنعقد في تاريخ
2019/11/3	إجتماع رقم (10) المنعقد في تاريخ
2019/12/26	إجتماع رقم (11) المنعقد في تاريخ

وكان حضور إجتماعات اللجنة كما هو موضح أدناه.

11/11	السيد / خالد زيد الطواري
11/9	السيد / صلاح عبدالعزيز الخميس
11/10	السيد / عادل سعد الدعيح

## إنجازات اللجنة

قامت اللجنة في عام 2019 بالعديد من الإنجازات نوجزها فيما يلي:

### البيانات والتقارير المالية

مراجعة البيانات والتقارير المالية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية بشأنها. وفيما يلي بيان البيانات المالية التي تم عرضها على لجنة التدقيق حتى تاريخ 2019/12/31.

- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2018/12/31.
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2019/3/31.
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2019/6/30.
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2019/9/30.

كما قامت اللجنة بناءً على إجتماعها رقم (2020/2) بتاريخ 2020/3/5، بمراجعة البيانات المالية للفترة المنتهية في 2019/12/31.

### التدقيق الداخلي

- مراجعة خطة عمل التدقيق الداخلي والموافقة عليها.
- مناقشة تقارير التدقيق الداخلي والإجراءات التصويبية التي إتخذتها الإدارة بشأن تلك الملاحظات.
- الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي ومتابعة إنجازات التدقيق الداخلي.
- الإطلاع على تقرير تقييم جودة أعمال التدقيق الداخلي المعد من مكتب مستقل والتوصية بعرضه على مجلس الإدارة خلال الربع الثاني من عام 2019.

### الإلتزام بالقوانين والتشريعات

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

### نظم الرقابة الداخلية

تعيين مراقب حسابات خارجي لفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية، وقد تم تعيين مكتب مراقب حسابات مستقل لفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة. كما تم تسليم تقرير مراجعة وتقييم نظم الرقابة الداخلية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 والمعد من المكتب المستقل إلى هيئة أسواق المال خلال الربع الأول من عام 2019.

### مراقب الحسابات الخارجي

- قامت لجنة التدقيق في عام 2019 برفع توصية لمجلس الإدارة بإعادة تعيين السادة / مكتب إرنست ويونغ كمراقب حسابات للشركة تمهيداً للمصادقة عليه من قبل الجمعية العامة للشركة.
- قامت اللجنة بمراجعة الخدمات التي قام بها مراقب الحسابات الخارجي ومراجعة وتأكيد إستقلالية وموضوعية مراقب الحسابات الخارجي.
- قامت اللجنة بالإجتماع مع مراقب الحسابات الخارجي ومناقشة طبيعة ونطاق عمل التدقيق الذي قام بأدائه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والمعايير الدولية للتقارير المالية والمتطلبات الرقابية الأخرى.
- كما قامت اللجنة بمناقشة السياسات المحاسبية مع مراقب الحسابات الخارجي.

### البلاغات والتحقيقات

لا يوجد حتى تاريخه.



البيانات المالية  
المجمعة  
31 ديسمبر 2019

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



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

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

#### الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ«المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي

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

#### أمور التدقيق الرئيسية

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

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

#### لقد حددنا أمور التدقيق الرئيسية التالية:

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

لدى المجموعة استثمار في شركات زميلة بقيمة دفترية بمبلغ 9,440,697 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019. تتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، والتي بموجبها يتم إدراج هذه الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً بما يعكس تغير ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة ناقصاً أي مخصصات للإنخفاض في القيمة.



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

يعتبر إنخفاض قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة جوهرياً لتدقيقنا حيث أن الإدارة تستخدم أحكام وتقديرات في تقييم هذه الاستثمارات لغرض تحديد أي إنخفاض في قيمتها. وبالتالي، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من إجراءات التدقيق، قمنا بتقييم ما إذا كانت الإدارة قد قامت بتحديد أي مؤشرات على الإنخفاض في قيمة شركاتها المستثمر فيها، بما في ذلك التغيرات الجوهرية العكسية في الظروف الإقتصادية أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو البيئة السياسية بما يؤثر على أعمال الشركات المستثمر فيها، وذلك بالإضافة إلى مراعاة أي تغيرات في الوضع المالي للشركات المستثمر فيها. وقمنا بتقييم إفتراضات الإدارة بما في ذلك مقارنة العوامل ذات الصلة بالمعايير المتعارف عليها والتنبؤات الإقتصادية بغرض تحديد أي مؤشرات على إنخفاض القيمة.

إضافة إلى ذلك، قمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة باستثمار المجموعة في الشركات الزميلة ضمن الإيضاح 9 حول البيانات المالية المجمعة.

### (2) إنخفاض قيمة العقارات للمتاجرة

تمثل العقارات للمتاجرة جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة وهي تحمل قيمة دفترية بمبلغ 14,381,814 دينار كويتي في 31 ديسمبر 2019.

تدرج العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة يعتمد بدرجة كبيرة على المدخلات الرئيسية مثل قيمة الإيجار وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية والتي على الرغم من كونها غير ملحوظة بصورة مباشرة، ولكنها مؤيدة ببيانات السوق الملحوظة. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظراً لعدم التأكد من التقديرات المرتبطة بهذه التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالإفتراضات المستخدمة في التقييم، فإننا نعتبر ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

لقد تحققنا من المدخلات والإفتراضات التي إتخذتها إدارة المجموعة ومدى ملاءمة بيانات العقارات المؤيدة للتقييمات التي تم إجراؤها من قبل المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتنفيذ إجراءات حول الجوانب المقترنة بالمخاطر والتقديرات. وتضمنت هذه الإجراءات، متى كان ذلك مناسباً، مقارنة الأحكام التي تم إتخاذها بممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العيانات. إضافة إلى ذلك، أخذنا في إعتبارنا موضوعية وإستقلال وكفاءة مقيم العقارات الخارجي. وقمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات للمتاجرة ضمن الإيضاح 6 حول البيانات المالية المجمعة.

### (3) قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة وتقاس وفقاً للقيمة العادلة بمبلغ 82,297,890 دينار كويتي في 31 ديسمبر 2019.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد بدرجة كبيرة على المدخلات الرئيسية مثل قيمة الإيجار وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية والتي على الرغم من كونها غير ملحوظة بصورة مباشرة، ولكنها مؤيدة ببيانات السوق الملحوظة. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات



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

ذات أهمية نظراً لعدم التأكد من التقديرات المرتبطة بهذه التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في التقييم، فإننا نعتبر ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

لقد تحققنا من المدخلات والإفصاحات التي إتخذتها إدارة المجموعة ومدى ملائمة بيانات العقارات المؤيدة للتقييمات الخارجية. كما قمنا بتنفيذ إجراءات حول الجوانب المقترنة بالمخاطر والتقديرات. وتضمنت هذه الإجراءات، متى كان ذلك مناسباً، مقارنة الأحكام التي تم إتخاذها بممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات. إضافة إلى ذلك، أخذنا في إعتبارنا موضوعية وإستقلال وخبرة مقيمي العقارات الخارجيين. وقمنا أيضاً بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية لدى المجموعة ضمن الإيضاح 8 حول البيانات المالية المجمع.

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

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019، بخلاف البيانات المالية المجمعمة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

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

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

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

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

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

### مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعمة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعمة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد



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

إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الإقتصادية للمستخدمين والتي يتم إتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

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

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

- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.

- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، إستناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الإعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية.

- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

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



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

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

### تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا وإعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

8 مارس 2020  
الكويت



## بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
74,050	-		الإيرادات
76,345	6,770		ربح بيع عقارات للمتاجرة
3,309,412	3,070,072		إيرادات تمويل عقاري
98,476	163,770		إيرادات إيجار
8,722,166	(623,595)	8	أتعاب إدارة
5,856	606,479	8	(خسائر) أرباح من تقييم عقارات استثمارية
498,922	1,193,225	9	ربح بيع عقارات استثمارية
-	(4,279)		حصة في نتائج شركات زميلة
(740)	1,234		خسائر من بيع شركة زميلة
74,787	784,254	3	أرباح (خسائر) غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
12,859,274	5,197,930		إيرادات أخرى
(700,946)	(618,005)		المصروفات
(924,730)	(972,038)		تكاليف تمويل
(689,193)	(407,710)		تكاليف موظفين
(586,930)	(745,846)		مصروفات إدارية
(2,901,799)	(2,743,599)		مصروفات تشغيل أخرى
9,957,475	2,454,331		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(52,265)	(1,438)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(153,406)	(56,623)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(56,379)	(19,231)		الزكاة
(44,000)	(44,000)	18	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
9,651,425	2,333,039		ربح السنة
5,937,750	2,117,566		الخاص بـ:
3,713,675	215,473		مساهمي الشركة الأم
			الحصص غير المسيطرة
9,651,425	2,333,039		ربح السنة
14.4 فلس	5.2 فلس	4	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

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

بيان الدخل الشامل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,651,425	2,333,039	ربح السنة
		<b>خسائر شاملة أخرى</b>
		خسائر شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في سنوات لاحقة
-	(6,128)	فروق تحويل عملات أجنبية من تحويل عمليات أجنبية
	(6,128)	
		خسائر شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في سنوات لاحقة:
(4,113)	(98,173)	صافي خسائر أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
		<b>خسائر شاملة أخرى للسنة</b>
(4,113)	(104,301)	
9,647,312	2,228,738	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		<b>الخاص بـ:</b>
5,933,637	2,013,265	مساهمي الشركة الأم
3,713,675	215,473	الحصص غير المسيطرة
9,647,312	2,228,738	

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



## بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
			<b>موجودات غير متداولة</b>
			ممتلكات ومعدات
38,531	36,834		استثمار في شركات زميلة
8,566,751	9,440,697	9	عقارات استثمارية
84,182,577	82,297,890	8	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
396,826	298,653	7	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
64,215	54,455	7	مدينو تمويل عقاري
21,981	-	5	
<b>93,270,881</b>	<b>92,128,529</b>		
			<b>موجودات متداولة</b>
			عقارات للمتاجرة
14,382,874	14,381,814	6	مدينو تمويل عقاري
65,945	23,241	5	مدينون ومدفوعات مقدما
2,956,759	1,964,908	10	مبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة
1,314,587	290,649	18	النقد وأرصدة لدى البنوك
2,328,882	2,849,606		
<b>21,049,047</b>	<b>19,510,218</b>		
<b>114,319,928</b>	<b>111,638,747</b>		
			<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
			رأس المال
41,564,230	41,564,230	13	علاوة إصدار أسهم
15,482,708	15,482,708		أسهم خزينة
(465,770)	(1,351,564)	15	إحتياطي أسهم خزينة
47,792	66,781		إحتياطي إجباري
5,742,162	5,966,048	14	إحتياطي عام
4,557,967	4,781,853	14	إحتياطي القيمة العادلة
(8,520)	(106,693)		أرباح مرحلثة
4,619,677	4,250,716		إحتياطي تحويل عملات أجنبية
6,128	-		
<b>71,546,374</b>	<b>70,654,079</b>		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
22,942,650	21,783,144		الحصص غير المسيطرة
<b>94,489,024</b>	<b>92,437,223</b>		
			<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
			مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
423,860	450,802		دائنو تورق
5,895,339	6,553,906	11	
<b>6,319,199</b>	<b>7,004,708</b>		
			<b>مطلوبات متداولة</b>
			دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
7,345,124	6,035,642	12	دائنو تورق
6,166,581	6,161,174	11	
<b>13,511,705</b>	<b>12,196,816</b>		
<b>19,830,904</b>	<b>19,201,524</b>		
<b>114,319,928</b>	<b>111,638,747</b>		
			<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

إبراهيم العوضي  
الرئيس التنفيذي

منصور حمد المبارك  
رئيس مجلس الإدارة

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

## بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
9,957,475	2,454,331		<b>أنشطة التشغيل</b>
			الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح السنة بصافي التدفقات النقدية:
13,265	21,294		إستهلاك
(8,722,166)	623,595	8	(خسائر) أرباح من تقييم عقارات استثمارية
(5,856)	(606,479)	8	ربح بيع عقارات استثمارية
(498,922)	(1,193,225)	9	حصة في نتائج شركات زميلة
-	4,279		خسارة بيع شركة زميلة
740	(1,234)		(أرباح) خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
700,946	618,005		تكاليف تمويل
67,639	91,741		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(28,179)	407		تحميل (رد) مخصص خسائر إنخفاض القيمة
1,484,942	2,012,714		
1,002,489	65,338		تعديلات على رأس المال العامل:
(106,340)	(215,122)		مدينو تمويل عقاري
583,298	-		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
314,527	106,329		عقارات للمتاجرة
(1,893,642)	(1,484,615)		مدينون ومدفوعات مقدما
			دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
1,385,274	484,644		صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(174,575)	(64,799)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
-	(12,208)		زكاة مدفوعة
-	(24,519)		ضريبة دعم العمالة الوطنية مدفوعة
1,210,699	383,118		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			<b>أنشطة الاستثمار</b>
(24,633)	(19,597)		شراء ممتلكات ومعدات
(3,787,931)	(1,136,805)	8	شراء عقارات استثمارية
(885,522)	-		دفعة مقدما لشراء عقارات استثمارية
(234,869)	(356,102)	8	نفقات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية
63,460	4,246,000	8	المحصل من بيع عقارات استثمارية
1,264,032	-	9	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
-	315,000		المحصل من بيع شركة زميلة
-	10,994		المحصل من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(544,542)	(1,074,516)		شراء أسهم خزينة
83,615	207,711		المحصل من بيع أسهم خزينة
(4,066,390)	2,192,685		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			<b>أنشطة التمويل</b>
(1,650,864)	(9,777,080)		سداد دائني توريق
1,200,000	10,536,302		المحصل من دائني توريق
-	(1,979,049)		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة إلى مساهمي الشركة الأم
-	(142,047)		توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
(656,028)	(693,205)		تكاليف تمويل مدفوعة
(1,106,892)	(2,055,079)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(3,962,583)	520,724		<b>صافي الزيادة (النقص) في النقد والأرصدة لدى البنوك</b>
6,291,465	2,328,882		النقد والأرصدة لدى البنوك في 1 يناير
2,328,882	2,849,606		النقد والأرصدة لدى البنوك في 31 ديسمبر

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

المجموع	الحصص غير المسيطر	الإجمالي الرفعي	إحتياطي تحويل عملات أجنبية	أرباح مرصدة	إحتياطي القيمة العادلة	إحتياطي عام	إحتياطي إجباري	إحتياطي أسهم خزينة	إحتياطي أسهم خزينة	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	دينام كويتي							
94,489,024	22,942,650	71,546,374	6,128	4,619,677	(8,520)	4,557,967	5,742,162	47,792	(465,770)	15,482,708	41,564,230	دينام كويتي							
2,333,039	215,473	2,117,566	(6,128)	2,117,566	(98,173)	-	-	-	-	-	-	كما في 1 يناير 2019							
(104,301)	-	(104,301)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة							
2,228,738	215,473	2,013,265	(6,128)	2,117,566	(98,173)	-	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للسنة							
(2,038,755)	-	(2,038,755)	-	(2,038,755)	-	-	-	-	-	-	-	الربح الخسائر الإيرادات							
(1,374,979)	(1,374,979)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح التي مساهمي الشركة الأم (إيضاح 13)							
(1,074,516)	-	(1,074,516)	-	(447,772)	-	223,886	223,886	-	(1,074,516)	-	-	غير المسيطر							
207,711	-	207,711	-	-	-	-	-	18,989	188,722	-	-	تحويل إلى الإحتياطيات شراء أسهم خزينة بيع أسهم خزينة							
<b>92,437,223</b>	<b>21,783,144</b>	<b>70,654,079</b>	-	<b>4,250,716</b>	<b>(106,693)</b>	<b>4,781,853</b>	<b>5,966,048</b>	<b>66,781</b>	<b>(1,351,564)</b>	<b>15,482,708</b>	<b>41,564,230</b>	<b>31 ديسمبر 2019</b>							
85,327,932	19,228,975	66,098,957	6,128	(7,259,807)	(48,427)	3,933,587	5,117,782	42,949	-	22,742,515	41,564,230	كما في 1 يناير 2018 كما سبق أدراجه	كما في 1 يناير 2018 كما سبق أدراجه	كما في 1 يناير 2018 كما سبق أدراجه	كما في 1 يناير 2018 كما سبق أدراجه	كما في 1 يناير 2018 كما سبق أدراجه	كما في 1 يناير 2018 كما سبق أدراجه	كما في 1 يناير 2018 كما سبق أدراجه	كما في 1 يناير 2018 كما سبق أدراجه
(25,293)	-	(25,293)	-	(69,313)	44,020	-	-	-	-	-	-	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9							
85,302,639	19,228,975	66,073,664	6,128	(7,329,120)	(4,407)	3,933,587	5,117,782	42,949	-	22,742,515	41,564,230	الرصيد الافتتاحي المعدل إدراجه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	الرصيد الافتتاحي المعدل إدراجه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	الرصيد الافتتاحي المعدل إدراجه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	الرصيد الافتتاحي المعدل إدراجه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	الرصيد الافتتاحي المعدل إدراجه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	الرصيد الافتتاحي المعدل إدراجه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	الرصيد الافتتاحي المعدل إدراجه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	الرصيد الافتتاحي المعدل إدراجه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9
9,651,425	3,713,675	5,937,750	-	5,937,750	(4,113)	-	-	-	-	-	-	ربح السنة							
(4,113)	-	(4,113)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة							
9,647,312	3,713,675	5,933,637	-	5,937,750	(4,113)	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الأرباح الشاملة للسنة							
-	-	-	-	7,259,807	-	624,380	624,380	-	-	(7,259,807)	-	إطفاء خسائر متراكمة التحويل إلى الإحتياطيات شراء أسهم خزينة بيع أسهم الخزينة	إطفاء خسائر متراكمة التحويل إلى الإحتياطيات شراء أسهم خزينة بيع أسهم الخزينة	إطفاء خسائر متراكمة التحويل إلى الإحتياطيات شراء أسهم خزينة بيع أسهم الخزينة	إطفاء خسائر متراكمة التحويل إلى الإحتياطيات شراء أسهم خزينة بيع أسهم الخزينة	إطفاء خسائر متراكمة التحويل إلى الإحتياطيات شراء أسهم خزينة بيع أسهم الخزينة	إطفاء خسائر متراكمة التحويل إلى الإحتياطيات شراء أسهم خزينة بيع أسهم الخزينة	إطفاء خسائر متراكمة التحويل إلى الإحتياطيات شراء أسهم خزينة بيع أسهم الخزينة	إطفاء خسائر متراكمة التحويل إلى الإحتياطيات شراء أسهم خزينة بيع أسهم الخزينة
(544,542)	-	(544,542)	-	(1,248,760)	-	-	-	-	(544,542)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
83,615	-	83,615	-	-	-	-	-	4,843	78,772	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>94,489,024</b>	<b>22,942,650</b>	<b>71,546,374</b>	<b>6,128</b>	<b>4,619,677</b>	<b>(8,520)</b>	<b>4,557,967</b>	<b>5,742,162</b>	<b>47,792</b>	<b>(465,770)</b>	<b>15,482,708</b>	<b>41,564,230</b>	في 31 ديسمبر 2018							

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



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 1. معلومات حول الشركة

تم التصريح بإعادة إصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 5 مارس 2020. يجوز للمساهمين تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تم تأسيسها وإقامتها في دولة الكويت. يتم تداول أسهم الشركة علناً ببورصة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. "الشركة الأم الكبرى"، وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت.

إن عنوان المكتب الرئيسي للشركة الأم المسجل هو برج السور الدور 20 - شارع السور، والعنوان البريدي المسجل لمكتبها هو ص.ب. 2973 الصفاة 13030 - دولة الكويت.

تم عرض معلومات عن هيكل المجموعة بالإيضاح 2.4 ويتضمن الإيضاح 18 معلومات عن العلاقات الأخرى مع الأطراف ذات علاقة للمجموعة.

### فيما يلي الأنشطة الرئيسية:

- التملك والمتاجرة والتأجير والإستئجار للعقارات داخل الكويت وخارجها.
  - أعمال الإنشاءات المتعلقة بالعقارات.
  - المتاجرة في مواد ومستلزمات 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).
  - إستغلال 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 والتشغيل والتحويل (BOT).
  - أنشطة البناء والاستثمار في المعامل الهندسية المرتبطة بالاستثمار العقاري.
- تتم جميع أنشطة المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة، طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

## 2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات

### 2.1 أساس الإعداد

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

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية بإستثناء الاستثمارات في الأسهم والعقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

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

تم إعادة تصنيف بعض المبالغ للسنة السابقة بحيث تتوافق مع العرض للسنة الحالية. تم إجراء عمليات إعادة التصنيف لتحسين عرض البنود في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إن عمليات إعادة التصنيف لا تؤثر على إجمالي الموجودات وإجمالي حقوق الملكية وإجمالي المطلوبات والربح المسجل سابقاً للسنة السابقة.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة) 2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات

#### المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة وطرق المحاسبة المتبعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة المالية السابقة باستثناء بعض البنود المبينة أدناه. على وجه التحديد، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لأول مرة والذي يسري اعتباراً من 1 يناير 2019. إن طبيعة وتأثير التغيرات الناتجة من تطبيق هذا المعيار المحاسبي الجديد مبينة أدناه. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولكن لم تسر بعد.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 16 «عقود التأجير»

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 – تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15 – عقود التأجير التشغيلي – الحوافز، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27 – تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار مبادئ الإقرار والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين تسجيل معظم عقود التأجير ضمن الميزانية العمومية.

نتيجة لإصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16، تم إجراء العديد من التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40. ومن بين نتائج تلك التعديلات أنه لم يعد بإمكان المنشأة أن تختار تصنيف وقياس العقار المحتفظ به من قبل المستأجر بموجب عقد إيجار كعقار استثماري بالقيمة العادلة على أساس تصنيف كل عقار على حدة. وبدلاً من ذلك، فإن قياس العقار الاستثماري بالتكلفة أو بالقيمة العادلة أصبح خيار بناء على السياسة وينطبق على كافة العقارات الاستثمارية سواء مستأجرة أو مملوكة.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجرون في تصنيف كافة عقود التأجير إلى عقود تأجير تشغيلي أو عقود تأجير تمويلي باستخدام مبادئ مماثلة لتلك الواردة في معيار المحاسبة الدولي 17؛ مع تطبيق استثناء واحد فقط وهو أن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 يتطلب من المؤجر المباشر تصنيف عقد الإيجار الفرعي بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناتج من عقد الإيجار الأساسي بدلاً من الرجوع إلى الأصل ذي الصلة. إلا أن هذا التغيير لا يؤثر على تصنيف عقود التأجير الفرعية للمجموعة. وبالتالي، فإن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 ليس له أي تأثير على عقود التأجير حيث تكون المجموعة هي المؤجر.

#### أ) طبيعة وتأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16

قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة (كمستأجر) بتصنيف عقود تأجيرها في تاريخ البدء كعقود تأجير تشغيلي. في حالة عقد التأجير التشغيلي، لم يتم رسلة العقار المستأجر وتم تسجيل مدفوعات التأجير كمصروفات إيجار في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير. وتم تسجيل أي إيجار مدفوع مقدماً أو إيجار مستحق ضمن المدينين والمدفوعات مقدما والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى على التوالي.

في إطار تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة بتطبيق طريقة فردية للإقرار والقياس بكافة عقود التأجير باستثناء العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة. يقدم المعيار متطلبات إنتقال محددة ومبررات عملية تم تطبيقها من قبل المجموعة.

#### ◀ عقود التأجير التي تم المحاسبة عنها سابقاً كعقود تأجير تشغيلي

قامت المجموعة بالإقرار بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود التأجير بالنسبة لتلك العقود المصنفة سابقاً كعقود تأجير تشغيلي باستثناء العقود قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. تم الإقرار بموجودات حق الاستخدام إستناداً إلى القيمة الدفترية كما لو كان المعيار مطبقاً بالفعل بشكل دائم، بخلاف استخدام معدل الإقتراض المتزايد في تاريخ التطبيق المبدئي. وتم الإقرار بمطلوبات عقود التأجير إستناداً إلى القيمة الحالية لمدفوعات التأجير المتبقية مخصومة مقابل معدل الإقتراض المتزايد في تاريخ التطبيق المبدئي.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة) 2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة) المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة) المعيار الدولي للتقارير المالية 16 «عقود التأجير» (تتمة) أ) طبيعة وتأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 (تتمة)

كما قامت المجموعة بتطبيق المبررات العملية في الحالات الآتية:

- ◀ تطبيق معدل خصم فردي لمحفظة عقود التأمين التي تجمعها خصائص متماثلة،
- ◀ الاعتماد على تقييمها لعقود التأجير كملزمة مباشرة قبل تاريخ التطبيق المبدئي،
- ◀ تطبيق إعفاءات عقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير التي تنتهي مدتها خلال 12 شهر في تاريخ التطبيق المبدئي،
- ◀ استبعاد التكاليف المباشرة المبدئية من قياس الأصل المرتبط بحق الاستخدام في تاريخ التطبيق المبدئي،
- ◀ تطبيق الإدراك المتأخر لتحديد مدة عقد التأجير بالنسبة للعقود التي تتضمن خيارات مد أو إنهاء عقد التأجير.

#### ب) ملخص السياسات المحاسبية الجديدة

فيما يلي السياسات المحاسبية الجديدة للمجموعة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 والتي تم تطبيقها إعتباراً من تاريخ التطبيق المبدئي:

##### ◀ موجودات حق الاستخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي تاريخ أن يصبح الأصل الأساسي متاحاً للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام وفقاً للتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة والمعدلة بما يعكس أية إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات عقود التأجير المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة ومدفوعات عقود التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز عقود تأجير مستلمة. وما لم تتيقن المجموعة بصورة معقولة من حصولها على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد التأجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر. وتتعرض قيمة موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة.

##### ◀ مطلوبات عقود التأجير

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات العقد والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير التي سيتم سدادها على مدى فترة عقد التأجير. وتتضمن مدفوعات عقد التأجير المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في طبيعتها) ناقصاً أي حوافز مستحقة ومدفوعات عقد التأجير المتغيرة التي تعتمد على أحد المؤشرات أو المعدلات وكذلك المبالغ التي من المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل مدفوعات عقد التأجير على سعر ممارسة خيار الشراء والتي من المؤكد بصورة معقولة من أنه سيتم ممارسته من قبل المجموعة، ومدفوعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير في حالة إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد. وفي حالة مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ما، فيتم تسجيلها كمصرفات في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظروف التي تستدعي سداد المدفوعات.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة معدل الإقتراض الإضافي في تاريخ بداية عقد التأجير في حالة إذا كان معدل الإقتراض المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتحديد بشكل فوري. وبعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير لكي تعكس تراكم تكلفة التمويل بينما يتم تخفيضها مقابل مدفوعات عقد التأجير المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير في حالة أن يطرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في مدفوعات عقد التأجير الثابتة في طبيعتها أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

##### ◀ عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف للعقود قصيرة الأجل بالنسبة لعقود تأجير الممتلكات والمعدات قصيرة الأجل الخاصة بها (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار الشراء). كما أنها تطبق إعفاء الاعتراف لعقود الموجودات منخفضة القيمة بالنسبة لعقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة (أي أقل من 1,500 دينار كويتي). ويتم تسجيل مدفوعات عقد التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة كمصرفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة) 2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة) المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة) المعيار الدولي للتقارير المالية 16 «عقود التأجير» (تتمة) (ب) ملخص السياسات المحاسبية الجديدة (تتمة)

◀ الأحكام الجوهرية التي تم إتخاذها في تحديد مدة التأجير للعقود المشتتة على خيارات التجديد تعتبر المجموعة مدة عقد التأجير هي المدة الغير قابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد التأجير إذا كان من المؤكد بصورة معقولة أنه سيتم ممارسته أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد التأجير إذا كان من غير المؤكد بصورة معقولة ممارسته.

لدى المجموعة، بموجب بعض عقود التأجير، خيار تأجير الموجودات لفترات إضافية. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد. وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغيير جوهري في الظروف يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل التغيير في إستراتيجية الأعمال).

إن تطبيق هذا المعيار لم يؤدي إلى أي تغيير مادي في السياسات المحاسبية للمجموعة وليس له أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إن التعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة السنوية المحاسبية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2019 لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

### 2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات متى أمكن ذلك عندما تصبح سارية المفعول.

### تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على تعريف الأعمال الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال بهدف مساعدة المنشأة في تحديد ما إذا كانت أية مجموعة من الأنشطة أو الموجودات التي تم حيازتها تمثل أعمالاً أم لا. وهذه التعديلات توضح الحد الأدنى من المتطلبات المرتبطة بالأعمال كما أنها تستبعد التقييم لما إذا كان لدى المشاركين في السوق القدرة على إستبدال أي عناصر ناقصة وتشتمل التعديلات أيضاً على إرشادات لمساعدة المنشآت في تقييم ما إذا كانت العملية المشتراة تمثل أعمالاً جوهرية كما أنها تعمل على تضييق نطاق التعريفات الموضوعية للأعمال والمخرجات، إضافة إلى ذلك، تتضمن التعديلات إختباراً إختيارياً لمدى تركيز القيمة العادلة. كما صاحبت هذه التعديلات أمثلة توضيحية جديدة.

نظراً لأن التعديلات تسري بأثر مستقبلي على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تقع في أو بعد تاريخ أول تطبيق، لن يكون لهذه التعديلات تأثير على المجموعة في تاريخ الانتقال لتطبيق التعديلات.

### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية ومعيار المحاسبة الدولي 8 السياسات المحاسبية، التغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء لكي يتفق تعريف مصطلح «معلومات جوهرية» في جميع المعايير وتوضح بعض جوانب التعريف. ويشير التعريف الجديد إلى أن «المعلومات تعتبر جوهرية في حالة إذا كان حذفها أو عدم صحة التعبير عنها أو إخفاؤها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام إستناداً إلى تلك البيانات المالية بما يقدم معلومات مالية عن جهة محددة لإعداد التقارير».

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات على تعريف المعلومات الجوهرية تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة) 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة التي تم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة:

#### 2.4.1 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. 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:

- ◀ السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)؛
- ◀ التعرض 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

بشكل عام هناك إفتراض أن أغلبية الأصوات تؤدي إلى ممارسة السيطرة. عندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في إعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

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

متى أمكن، يتم إجراء التعديلات اللازمة على السياسات المحاسبية غير المماثلة المستخدمة لإعداد بياناتهم المالية وذلك عند دمجها بالبيانات المالية المجمعة بحيث تتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

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 البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم إستبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع. يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

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



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

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

##### 2.4.1 أساس التجميع (تتمة)

تتضمن البيانات المالية المجمعة ما يلي:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية القانونية %		اسم الشركة التابعة	اسم الشركة التابعة
	2018	2019		
المتاجرة في عقارات	%99.9	%99.9	البحرين	مملوكة مباشرة من قبل الشركة الأم
تمويل عقارات	%99.9	%99.9	الكويت	شركة ركاز العقارية ذ.م.م.
المتاجرة في عقارات	%90	-	السعودية	شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك.م.
عقارات	%66.06	%66.06	الكويت	شركة عين الكويتية العقارية ذ.م.م.
عقارات	%99	%99	الكويت	شركة محاصة يال مول
				شركة هاجر الإقليمية للتجارة العامة ذ.م.م.
المتاجرة في عقارات	%99.9	%99.9	الكويت	مملوكة بشكل غير مباشر من خلال شركة عنان
المتاجرة في عقارات	%99.9	%99.9	الكويت	شركة بوابة أملاك الخليج العقارية ذ.م.م.
المتاجرة في عقارات	%99.9	%99.9	الكويت	شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م.
المتاجرة في عقارات	%99.9	%99.9	البحرين	شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.
المتاجرة في عقارات	%99.9	%99.9	السعودية	شركة عنان العقارية ش.ش.و. (ملكية فردية)
المتاجرة في عقارات	%99.9	%99.9	السعودية	شركة عنان السعودية العقارية ذ.م.م.

تبلغ الحصة الفعلية للمجموعة في شركاتها التابعة نسبة 100% باستثناء شركة عنان وشركة محاصة مركز يال التجاري. تحتفظ المجموعة بحصص في الشركات التابعة ذات الصلة المذكورة أعلاه. ويتم الاحتفاظ بالحصص المتبقية بشكل غير مباشر باسم أمناء نيابة عن الشركة الأم. أكد الأمناء كتابة على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من الحصص في الشركة التابعة.

#### شركة تابعة جوهرية مملوكة جزئياً

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

نسبة الملكية المحتفظ بها من جانب الحصة غير المسيطرة:

شركة محاصة يال مول		
2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
22,942,650	21,783,144	أرصدة متراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهرية
3,713,675	215,473	أرباح موزعة على الحصص غير المسيطرة الجوهرية

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل الاستبعادات ما بين شركات المجموعة:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
11,851,145 (909,264)	1,431,340 (796,476)	ملخص بيان الأرباح أو الخسائر
10,941,881	634,864	الإيرادات
10,941,881	634,864	المصروفات
68,567,447 969,775	65,195,473 1,014,141	ربح السنة
67,597,672	64,181,332	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
1,446,532 (673,594)	772,938 9,622	ملخص بيان المركز المالي
772,938	782,560	إجمالي الموجودات
		إجمالي المطلوبات
		إجمالي حقوق الملكية
		ملخص معلومات بيان التدفقات النقدية
		التشغيل
		الاستثمار
		صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة) 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4.2 دمج الاعمال والشهرة

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

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

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتمثل المقابل المحتمل المصنف كأصل أو إلتزام في أداة مالية وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية. ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والقيمة المدرجة للحصص غير المسيطرة وأي حصة محتفظ بها سابقاً عن صافي القيمة للموجودات المحددة والمطلوبات المقدرة). إذا كان إجمالي المقابل المحول أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة قيامها بتحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيافة. إذا كانت نتائج إعادة التقييم لا تزال تشير إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في الأرباح أو الخسائر.

بعد الاعتراف المبدئي، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض إختيار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، إعتباراً من تاريخ الحيافة، إلى كل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشتراة إلى تلك الوحدات.

عندما يتم توزيع الشهرة على وحدة إنتاج النقد ويتم إستبعاد جزء من العملية بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن إستبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

#### 2.4.3 استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي منشأة يكون لدى المجموعة تأثير ملموس عليها. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة، ويتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لكي يتم إدراج التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيافة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو إختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الإنخفاض في القيمة.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم عرض أي تغير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عند حدوث تغير تم إدراجه مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقيد المجموعة حصتها في أي تغيرات، متى كان ذلك مناسباً، ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم إستبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار الحصة في الشركة الزميلة.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة) 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4.3 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

يُدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجموع، ويمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أية خسارة إنخفاض في القيمة بشأن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تجري المجموعة تقديراً في تاريخ البيانات المالية المجمعة لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على إنخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما حدث ذلك، تحتسب المجموعة مبلغ إنخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن إستردهه للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الربح (الخسارة) ك «حصة في نتائج شركة زميلة» في الأرباح أو الخسائر.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. كما يدرج الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي ومحصلات البيع في الأرباح أو الخسائر.

#### 2.4.4 العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل شركة في المجموعة بتحديد العملة الرئيسية لها، كما يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية المجمعة لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع وعند بيع شركة أجنبية تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

#### المعاملات والأرصدة

يتم مبدئياً قيد المعاملات بعملة أجنبية من قبل شركات المجموعة بالعملة الرئيسية لكل منها وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ تأهل المعاملة للإعتراف لأول مرة.

ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بعملة أجنبية إلى العملة الرئيسية وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتسجل الفروق الناتجة من التسوية أو تحويل البنود النقدية في الأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم إعادة قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. تتم معاملة الربح أو الخسارة الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع تسجيل الربح أو الخسارة الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبنود (أي ان فروق تحويل البنود التي تدرج أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر يتم أيضاً تسجيلها في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند الإعتراف المبدئي للأصل أو المصروفات أو الإيرادات (أو جزء منها) المتعلقة بإستبعاد أصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه الشركة بالإعتراف المبدئي للأصل أو الإلتزام غير النقدي الذي نشأ عن مبلغ تلك الدفعات المقدمة. في حالة وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدما، فيجب على الشركة تحديد تاريخ المعاملة لكل مبلغ مدفوع أو مستلم من الدفعات مقدما.

#### شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الأرباح أو الخسائر لهذه الشركات بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل بغرض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلقة بهذه الشركة الأجنبية إلى الأرباح أو الخسائر.

يتم التعامل مع الشهرة الناتجة من حيازة عملية أجنبية وأي تعديلات في القيمة العادلة للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من الحيازة بصفاتها موجودات ومطلوبات العملية الأجنبية، ويتم تحويلها مقابل سعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة) 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4.5 تكاليف الإقتراض

إن تكاليف الإقتراض المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء الأصل، الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للإستعمال المعد له أو بيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم وقف رسمة تكاليف الإقتراض عندما يتم الإنتهاء من كافة الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للإستخدام المعد له أو البيع. يتم تسجيل كافة تكاليف الإقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة المتكبدة فيها.

#### 2.4.6 توزيعات أرباح

تسجل المجموعة إلتزام بسداد توزيعات الأرباح عندما تصبح التوزيعات خارج إرادة المجموعة. وفقاً لقانون الشركات، يتم التصديق على التوزيعات عندما يتم إعتماها من قبل المساهمين في إجتماع الجمعية العمومية السنوية. ويسجل المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية. يتم الموافقة على توزيعات الأرباح للسنة بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم الإفصاح عنها كحدث وقع بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

#### 2.4.7 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

تقوم المجموعة بعرض الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجموع بعد تصنيفها إلى متداولة/غير متداولة.

يكون الأصل متداولاً عندما:

- ◀ يكون من المتوقع تحقيقه أو هناك نية لبيعه أو إستهلاكه خلال دورة التشغيل المعتادة،
- ◀ يتم الإحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
- ◀ من المتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة، أو
- ◀ يكون عبارة عن نقد أو نقد معادل ما لم يتم منع تبادله أو إستخدامه لتسوية إلتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تصنف المجموعة كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يعتبر الإلتزام متداولاً عندما:

- ◀ يكون من المتوقع تسوية الإلتزام خلال دورة التشغيل المعتادة،
- ◀ يتم الإحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
- ◀ يجب تسويته خلال اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة، أو
- ◀ ليس هناك حق غير مشروط لتأجيل تسوية الإلتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

#### 2.4.8 الضرائب

##### مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم وفقاً للحساب المعدل إستناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب إستبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الإحتياطي الإجباري من ربح السنة عند تحديد الحصة.

##### ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006.

##### الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الذي يسري إعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

##### ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية

يتم احتساب الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية وفقاً للقواعد المالية السارية في كل دولة تعمل بها تلك الشركات.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

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

##### 2.4.9 أحداث بعد فترة البيانات المالية المجمعة

إذا تلقت المجموعة أي معلومات بعد فترة البيانات المالية المجمعة وقبل اعتمادها للإصدار حول ظروف وقعت في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت المعلومات تؤثر على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وتقوم المجموعة لتعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة بحيث تعكس الأحداث التي أدت إلى التعديل بعد فترة البيانات المالية المجمعة، بالإضافة إلى تحديث الإفصاحات التي تتعلق بتلك الظروف في ضوء المعلومات الجديدة. في حالة وقوع أي أحداث لا تؤدي إلى تعديلات بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة، لن تقوم المجموعة بتغيير المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة، ولكن سوف تقوم بالإفصاح عن طبيعة الحدث وتقدير تأثيره المالي أو بيان عدم إمكانية إجراء هذا التقييم - إن أمكن.

##### 2.4.10 ممتلكات ومعدات

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الإستهلاك المتراكم، وأي إنخفاض في القيمة. يتم احتساب الإستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدره والتي تم تحديدها للفترة ما بين 3 إلى 5 سنوات.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لتحديد الإنخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن إستردادها. فإذا توفرت مثل تلك المؤشرات وعندما تكون القيمة الدفترية مسجلة بأكثر من مبالغها المقدره الممكن إستردادها، تخفض الموجودات إلى قيمها الممكن إستردادها التي تمثل قيمتها العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الإستخدام أيهما أكبر.

إن بند الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم إلغاء الإعتراف به عند البيع (أي في تاريخ ممارسة المستلم للسيطرة) أو عند عدم توقع منافع إقتصادية مستقبلية من إستخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الإعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الإعتراف بالأصل.

تتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الإستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها على أساس مستقبلي متى كان ذلك ملائماً.

##### 2.4.11 عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. لاحقاً للإعتراف المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تنشأ فيها. ويتم تحديد القيمة العادلة بناء على تقييم سنوي يجريه خبير تقييم معتمد خارجي من خلال تطبيق نماذج التقييم المناسبة.

يتم عدم الإعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند سحبها بصفة دائمة من الإستخدام ولا يتوقع أي منافع إقتصادية مستقبلية من بيعها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة الإستبعاد. ويتم تحديد قيمة المقابل الذي سيتم إدراجه ضمن الأرباح أو الخسائر الناتجة من إستبعاد العقار الاستثماري وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

تتم التحويلات إلى (أو من) العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الإستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدره للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تمثل قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الإستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً للاستثمار تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الإستخدام.

##### 2.4.12 عقارات للمتاجرة

يتم حيازة العقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل، وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل ويتم تحديدها على أساس فردي. تتكون التكلفة من تكلفة شراء العقار والمصروفات الأخرى المتكبدة لإنجاز المعاملة. تستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف إضافية يتم تكبدها عند بيع العقار.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة) 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4.13 أسهم خزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المصدرة والتي تم إعادة شرائها لاحقاً من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها بعد. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لطريقة التكلفة، يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شرائها ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية وهو «إحتياطي أسهم الخزينة»، كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن أما الزيادة في الخسائر فتحمل على حساب الأرباح المرحلة أولاً ثم الإحتياطي الإختياري والإحتياطي الإجباري. وإذا تم تحقيق أرباح لاحقاً من بيع أسهم الخزينة فتستخدم أولاً في مفاضة أي خسائر مسجلة سابقاً في حساب الإحتياطيات أولاً ثم الأرباح المرحلة وحساب إحتياطي أسهم الخزينة. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية عن هذه الأسهم. كما أن إصدار أسهم منحة يزيد عدد أسهم الخزينة نسبياً ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن يؤثر ذلك على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

#### 2.4.14 مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة إلتزام حالي (قانوني أو إستدلالي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل تدفق موارد تنطوي على منافع إقتصادية إلى خارج المجموعة لتسوية الإلتزام، ويمكن تقدير مبلغ الإلتزام بصورة موثوق منها.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي قبل الضرائب بحيث يعكس، وفقاً لما هو ملائم، المخاطر المرتبطة بالإلتزام. عند استخدام الخصم، تدرج الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويل.

#### 2.4.15 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند إستحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لإتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل ذي الصلة وبعقد الموظفين. كما أن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة الخدمة. إن هذا الإلتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء الخدمة بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالإضافة إلى ذلك، وبالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. هذه المساهمات تسجل كمصروفات عند إستحقاقها.

#### 2.4.16 الإيعتراف بالإيرادات

تسجل الإيرادات في نقطة زمنية معينة أو بمرور الوقت عندما (أو فور أن) تستوفي المجموعة إلتزامات الأداء من خلال نقل البضاعة أو تقديم الخدمات التي تعهدت بها على عملاءها. إنتهت المجموعة بصورة عامة إلى أنها الملتزم الرئيسي في ترتيبات إيراداتها.

#### الإيرادات من بيع عقارات

يتم الإيعتراف بالإيرادات من بيع عقارات في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على الأصل إلى العميل ويتم ذلك عادة عند إستلام الأصل.

يمثل بيع العقار المكتمل إلتزام أداء فردي، وإنتهت المجموعة إلى أنه يتم إستيفاء هذا الإلتزام في النقطة الزمنية التي يتم خلالها نقل السيطرة. بالنسبة لعقود التحويل غير المشروطة، يتم ذلك بشكل عام عندما يتم نقل الملكية القانونية إلى العميل. أما بالنسبة لنقل الملكية المشروطة، فيتم ذلك بشكل عام عندما يتم إستيفاء كافة الشروط الجوهرية.

يتم إستلام المدفوعات عندما تنتقل الملكية القانونية وهو ما يحدث خلال 6 أشهر من تاريخ توقيع العقود.

#### إيرادات تأجير

تعتبر الشركة المؤجر في عقود التأجير التشغيلي. تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

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

##### 2.4.16 الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

###### إيرادات أتعاب

تكتسب الشركة إيرادات أتعاب من عدد كبير من الخدمات المالية التي تقدمها إلى عملائها. تسجل إيرادات الأتعاب لقاء مبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحييتها في الحصول عليه مقابل تقديم الخدمات.

يتم تحديد التزامات الأداء وتوقيت إستيفائها في بداية العقد. لا تتضمن عقود الإيرادات للمجموعة بصورة نمطية إلتزامات الأداء المتنوعة.

عندما تقدم المجموعة خدمات إلى عملائها، يتم إصدار فاتورة لقاء مقابل الخدمة ويتم ذلك بشكل عام فور الإنتهاء من تقديم الخدمة في نقطة زمنية معينة، أو يتم ذلك في نهاية مدة العقد بالنسبة للخدمات المقدمة بمرور الوقت.

##### 2.4.17 الأدوات المالية - الإعترا ف المبدئي والقياس اللاحق

إن الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة وإلتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

###### 1) الموجودات المالية

###### الإعترا ف المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الإعترا ف المبدئي وتقاس لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يستند تصنيف الموجودات المالية عند الإعترا ف المبدئي إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي وإلى نموذج الأعمال المستخدم لإدارته. باستثناء الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، تقيس المجموعة مبدئياً الأصل المالي وفقاً لقيمتها العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبالنسبة للأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، فيتم قياسها وفقاً لسعر المعاملة.

لغرض تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل «مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط» على أصل المبلغ القائم. يشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تندرج ضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال المجموعة المتعلق بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة المجموعة لموجوداتها المالية من أجل إنتاج تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الإحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الإحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في حين يتم الإحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للنظم أو بالعرف في الأسواق (بالطريقة الإعتيادية) يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

###### القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى 4 فئات:

- ◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين).
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة (أدوات الدين).
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة عند إلغاء الإعترا ف (أدوات حقوق الملكية).
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

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

#### 2.4.17 الأدوات المالية - الإعتراض المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

#### (1) الموجودات المالية (تتمة)

#### القياس اللاحق (تتمة)

#### (أ) موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، كما تتعرض هذه الموجودات لإنخفاض القيمة، وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الإعتراض بالأصل أو تعديله أو إنخفاض قيمته.

#### النقد وأرصدة لدى البنوك

يتكون النقد والأرصدة لدى البنوك من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى، والودائع ذات فترات الإستحقاق قصيرة الأجل والتي يسهل إلغائها بصورة مبكرة عند الطلب.

#### مدينو التمويل العقاري

تدرج أرصدة التمويل العقاري بالمدينة بالتكلفة المطفأة. كما تسجل الإيرادات من الإجارة على أساس نسبي زمني بحيث تدر عائد بمعدل ثابت على الرصيد القائم.

#### (ب) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات الدين)

بالنسبة لأدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، تسجل إيرادات الفوائد أو إعادة تقييم تحويل العملات الأجنبية وخسائر إنخفاض القيمة أو الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ويتم احتسابها بنفس طريقة احتساب الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. تسجل التغيرات في القيمة العادلة المتبقية في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند إلغاء الإعتراض، يعاد إدراج التغير المتراكم في القيمة العادلة من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

#### (ج) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية)

عند الإعتراض المبدئي، يجوز للمجموعة أن تختار على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف استثماراتها في أسهم كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى التي تستوفي تعريف حقوق الملكية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية العرض، وتكون غير محتفظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم أبداً إعادة إدراج الأرباح والخسائر لهذه الموجودات المالية إلى الأرباح أو الخسائر المجمع. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يثبت الحق في المدفوعات بإستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كإسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي. وفي هذه الحالة، تسجل هذه الأرباح في الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تتعرض لتقييم إنخفاض القيمة.

إختارت المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في أسهم ضمن هذه الفئة على نحو غير قابل للإلغاء.

#### (د) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في حقوق الملكية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تتضمن هذه الفئة بعض الاستثمارات في أسهم التي إختارت المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، وتسجل صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي فائدة أو إيرادات توزيعات أرباح في الأرباح أو الخسائر.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة) 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.4.17 الأدوات المالية - الإعراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة) 1) الموجودات المالية (تتمة)

#### إلغاء الإعراف

يتم إلغاء الإعراف (أي الإستبعاد من بيان المركز المالي المجمع للمجموعة) بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في إستلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في إستلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل إلتزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب «القبض والدفع» وإما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لا تقوم المجموعة بتحويل أو الإحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في إستلام التدفقات النقدية من أصل ما أو تقوم بالدخول في ترتيب «القبض والدفع»، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الإحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار إستمرارها في السيطرة على الأصل. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الإلتزام ذي الصلة. يتم قياس الأصل المحول والإلتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والإلتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي يجب على المجموعة سداذه أيهما أقل.

#### إنخفاض قيمة الموجودات المالية

تسجل المجموعة مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كما يلي:

- مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى .
- موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (تسهيلات إئتمانية).

لا تتعرض الاستثمارات في أسهم إلى خسائر الإئتمان المتوقعة، كما لا تحتفظ المجموعة بأي استثمارات في الدين مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

#### إنخفاض قيمة الموجودات المالية بخلاف التسهيلات الإئتمانية

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الإئتمان المتوقعة عن كافة أدوات الدين غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الإئتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة إستلامها، مخصومة بنسبة تقريبية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان أو التعزيزات الإئتمانية الأخرى التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الإئتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للإنكشافات الإئتمانية التي لم تحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الإئتمان منذ الإعراف المبدئي، يتم احتساب مخصص خسائر الإئتمان الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال الـ 12 شهراً القادمة (خسائر الإئتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً). بالنسبة للإنكشافات الإئتمانية التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الإئتمان منذ الإعراف المبدئي، يجب احتساب مخصص لخسائر الإئتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للإنكشاف، بصرف النظر عن توقيت التعثر (خسائر الإئتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، فإن المجموعة تطبق المنهج المبسط في احتساب خسائر الإئتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تتبع المجموعة التغيرات في مخاطر الإئتمان ولكنها بدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر إستناداً إلى خسائر الإئتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. كما حددت المجموعة مصفوفة مخصصات إستناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الإئتمان مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الإقتصادية.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

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

#### 2.4.17 الأدوات المالية - الإعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

#### (1) الموجودات المالية (تتمة)

#### إنخفاض قيمة الموجودات المالية بخلاف التسهيلات الإئتمانية (تتمة)

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثّر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثّر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية إستلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات إئتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول بإسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

#### إنخفاض قيمة التسهيلات الإئتمانية

تتكون التسهيلات الإئتمانية الممنوحة من قبل المجموعة من القروض والسلف. يسجل إنخفاض قيمة التسهيلات الإئتمانية في بيان المركز المالي المجمع بالمبلغ المعادل لخسائر الإئتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 الذي يتم تطبيقه بناء على تعليمات بنك الكويت المركزي والمخصصات المطلوبة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي أيهما أعلى.

#### مخصصات خسائر الإئتمان طبقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي

يتعين على المجموعة احتساب مخصصات لخسائر الإئتمان للتسهيلات الإئتمانية طبقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي بشأن التسهيلات الإئتمانية وحساب المخصصات. ويتم تصنيف التسهيلات الإئتمانية كمتأخرة السداد عندما لا يتم إستلام المدفوعات في تاريخ السداد التعاقدى المقرر لها أو عندما تزيد قيمة التسهيل عن الحدود المقررة المعتمدة مسبقاً. ويتم تصنيف التسهيل الإئتماني كمتأخر السداد ومنخفض القيمة عند التأخر في سداد الفوائد أو قسط المبلغ الأساسي لمدة تزيد عن 90 يوماً وعندما تزيد القيمة الدفترية للتسهيل عن قيمته المقدرة الممكن إستردادها. وتتم إدارة ومراقبة القروض المصنفة ك «متأخرة السداد» و«متأخرة السداد ومنخفضة القيمة» معاً كتسهيلات غير منتظمة ويتم تصنيفها إلى الفئات الأربع التالية والتي يتم إستخدامها لتحديد المخصصات:

الفئة	المعايير	المخصص المحدد
قائمة المراقبة	غير منتظمة لفترة تصل إلى 90 يوماً	-
دون المستوى	غير منتظمة لفترة تتراوح من 91 إلى 180 يوماً	20%
مشكوك في تحصيلها	غير منتظمة لفترة تتراوح من 181 إلى 365 يوماً	50%
معدومة	غير منتظمة لفترة تتجاوز 365 يوماً	100%

قد تقوم المجموعة بتصنيف تسهيل إئتماني ضمن إحدى الفئات المذكورة أعلاه بناءً على رأي الإدارة حول أوضاع العميل المالية و/أو غير المالية.

يتم احتساب مخصصات عامة بحد أدنى بنسبة 1% للتسهيلات النقدية وبنسبة 0.5% للتسهيلات غير النقدية على كافة مديني التمويل (بالصافي بعد خصم بعض فئات الضمان المقيدة) والتي لا تخضع لاحتساب مخصص محدد.

#### (2) المطلوبات المالية

#### الإعتراف المبدئي والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة دائني التورق والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى.

تسجل المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وبالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة دائني التورق والدائنين.

#### القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- ◀ المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر،
- ◀ المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (بما في ذلك دائني التورق).

لم تقم المجموعة بتصنيف أي من إلتزام مالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، حيث أن المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة هي الأكثر إرتباطاً بالمجموعة.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

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

#### 2.4.17 الأدوات المالية - الإعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة) (2) المطلوبات المالية (تتمة)

##### مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

##### دائنون تجاريون ومطلوبات أخرى

تقيد الأرصدة الدائنة والمصرفوات المستحقة عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضاعة أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

##### دائنو توريق

يعد الإعتراف المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف التي تحمل ربحاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إستبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة أخذاً في الإعتبار أي خصم أو علاوة على الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي تحت بند تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

##### إلغاء الإعتراف

يتم إلغاء الإعتراف بأي إلتزام مالي عند الإعفاء من الإلتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو إنتهاء صلاحيته.

عند إستبدال الإلتزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الإلتزام الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء إعتراف بالإلتزام الأصلي وإعتراف بإلتزام جديد، ويذكر الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

### (3) مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط عند وجود حق قانوني حالي ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة وتعترف المجموعة التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الإلتزامات في آن واحد.

#### 2.4.18 إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. إذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر أو عند ضرورة إجراء إختبار إنخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ المقدر الممكن إسترداده لهذا الأصل. إن القيمة الممكن إستردادها للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة أثناء الإستخدام، أيهما أكبر، ويتم تحديدها لكل أصل فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية واردة مستقلة بشكل كبير عن تلك التي تنتجها الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن إسترداده، يعتبر الأصل قد إنخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن إستردادها.

إن المبلغ الممكن إسترداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد يمثل القيمة أثناء الإستخدام وقيمه العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أيهما أعلى. عند تقدير القيمة أثناء الإستخدام، يتم تخصيص التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. لأغراض إختبار إنخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات في أصغر مجموعة للموجودات التي تعمل على توليد تدفقات نقدية من الإستخدام المستمر وهي مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية للموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات الأخرى (وحدة إنتاج النقد).

تسجل خسائر إنخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد الخاصة به المبلغ المقدر الممكن إسترداده. تدرج خسائر إنخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر. ولا يتم رد خسائر إنخفاض القيمة إلا إذا لم تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصادف بعد الإستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر إنخفاض القيمة مسبقاً.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

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

##### 2.4.19 قياس القيمة العادلة

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

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

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

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الإلتزام باستخدام الإفتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق إستخدامها عند تسعير الأصل أو الإلتزام، بإفتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الإقتصادية المثلى.

يراعى قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج منافع إقتصادية من خلال إستخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

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

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

- ◀ المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- ◀ المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

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

#### 2.4.20 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها إكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الإقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وإعداد تقارير حولها كقطاعات يمكن رفع تقارير حولها.

#### 2.4.21 الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية المجمعة، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن إحتمال تدفق موارد متضمنة منافع إقتصادية إلى خارج المجموعة أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق منافع إقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة) 2.5 الأحكام والتقديرية والإفصاحات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرية وإفصاحات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الإفصاحات والتقديرية يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في المستقبل.

#### 2.5.1 الأحكام الهامة

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها التأثير الأكثر جوهرياً على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

#### تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية إستناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم أم لا.

#### تصنيف العقارات

إن تحديد تصنيف العقار يعتمد على ظروف معينة وعلى نية الإدارة. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لإعادة البيع في مسار العمل المعتاد أو الذي يتم تطويره لغرض البيع ضمن العقارات للمتاجرة. كما يتم تصنيف العقار المحتفظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو للغرضين معاً كعقار استثماري. ويتم تصنيف العقار المحتفظ به للإستخدام في الإنتاج أو لتقديم البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن فئة الممتلكات والمعدات.

#### إجراءات قانونية

وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، تقوم المجموعة بتسجيل مخصص في حالة وجود إلزام حالي ناتج عن حدث سابق، ويحتمل معه تحويل مزايا إقتصادية ويمكن تقدير تكاليف التحويل بصورة موثوق منها. في حالة عدم إستيفاء هذه المعايير، فقد يتم الإفصاح عن الإلزام محتمل في الإفصاحات حول البيانات المالية المجمعة.

إن الإلتزامات الناتجة من مطلوبات محتملة والتي تم الإفصاح عنها أو تلك التي لم يتم تسجيلها أو الإفصاح عنها حالياً في البيانات المالية المجمعة قد يكون لها تأثير مادي على المركز المالي للمجموعة. كما أن تطبيق هذه السياسات المحاسبية على القضايا القانونية يتطلب من إدارة المجموعة إتخاذ قرارات بشأن مختلف الأمور الواقعية والقانونية الخارجة عن سيطرتها. تقوم المجموعة بمراجعة القضايا القائمة في ضوء التطورات في الإجراءات القانونية بتاريخ كل بيان مالي مجمع وذلك لغرض تقييم مدى الحاجة إلى احتساب مخصصات وعرض إفصاحات في البيانات المالية المجمعة. يتم إتخاذ القرارات المتعلقة بالمخصصات بناء على عدة عوامل من بينها طبيعة التقاضي، والمطالبة أو التقييم، والإجراءات القانونية وحجم الضرر المحتمل أن ينتج عن الإختصاص القضائي المسئول عن النظر في القضية، والتقدم في القضية (بما في ذلك التقدم في القضية بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة وقبل تلك البيانات المزعم إصدارها) ورأي أو إستشارة المستشارين القانونيين، والخبرة بالقضايا المماثلة وأي قرار تتخذه إدارة المجموعة حول كيفية التعامل مع القضية، أو المطالبة أو التقييم.

#### 2.5.2 التقديرية والإفصاحات

تم عرض الإفصاحات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرية بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر كبيرة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة في الإفصاحات الفردية للبنود ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أدناه. تستند المجموعة في إفصاحاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. على الرغم من ذلك، قد تختلف الظروف والإفصاحات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب التغيرات في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس مثل هذه التغيرات في الإفصاحات ووقت حدوثها.

#### إنخفاض قيمة الشركات الزميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، حيث يتم مبدئياً إدراج هذه الاستثمارات بالتكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك بما يعكس التغيرات فيما بعد الحيازة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة ناقصاً أي خسائر لإنخفاض في القيمة. يجب على المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة تقييم ما إذا وجد أي مؤشرات على إنخفاض القيمة. وفي حالة وجود هذه المؤشرات، تقوم الإدارة بتقدير المبلغ الممكن إسترداده للشركة الزميلة لغرض تحديد حجم خسائر إنخفاض القيمة (إن وجدت). إن تحديد مؤشرات إنخفاض القيمة وتحديد المبالغ الممكن إستردادها يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرية وإفصاحات جوهرياً.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

#### 2.5 الأحكام والتقديرية والإفصاحات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### 2.5.2 التقديرية والإفصاحات (تتمة)

##### الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديريها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك بتاريخ كل بيانات مالية مجموعة إستناداً إلى الإستخدام المتوقع للموجودات. كما أن عدم التأكيد المرتبط بهذه التقديرية يتعلق بالتقدم التكنولوجي الذي قد يغير إستخدام بعض البرامج ومعدات تكنولوجيا المعلومات.

##### إنخفاض قيمة الشهرة

تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان هناك إنخفاض في قيمة الشهرة على الأقل سنوياً. ويتطلب ذلك تقدير القيمة أثناء الإستخدام ناقصاً التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الإستخدام لوحدات إنتاج النقد التي يتم توزيع الشهرة عليها. إن تقدير القيمة أثناء الإستخدام يتطلب من المجموعة تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من وحدة إنتاج النقد وكذلك إختيار معدل خصم مناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

##### تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة

تدرج العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقار للمتاجرة المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتقوم المجموعة بتحديد إستناداً إلى المعاملات المماثلة التي يتم تحديدها من قبل المجموعة للعقارات الواقعة في نفس السوق الجغرافي الذي يغطي نفس قطاع العقارات.

##### تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقاري يستعينون بأساليب تقييم معروفة ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء إستناداً إلى تقديرات يتم إعدادها من قبل خبراء تقييم عقاري مستقلين بإستثناء ألا يمكن تحديد هذه القيم بصورة موثوق منها. تم توضيح الطرق والإفصاحات الجوهرية المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الإيضاح 21.

##### مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الإئتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة. وبالنسبة للأرصدة التجارية المدينة وموجودات العقود، تطبق المجموعة الطريقة المبسطة لاحتساب خسائر الإئتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع مخاطر الإئتمان، وبدلاً من ذلك تسجل مخصص الخسائر إستناداً إلى خسائر الإئتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصة تستند إلى الخبرة التاريخية بالخسائر الإئتمانية مع تعديلها مقابل عوامل مستقبلية تتعلق بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

##### خسائر إنخفاض قيمة مديني التمويل - طبقاً لتعليمات بنك الكويتي المركزي

تقوم المجموعة بمراجعة مديني التمويل على أساس منتظم لتحديد ما إذا كان يجب احتساب مخصص لقاء إنخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. وبصفة محددة، يجب أن تتخذ الإدارة أحكام حول تحديد مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة.

تستند تلك التقديرية بالضرورة إلى إفصاحات حول عدة عوامل تتضمن درجات متفاوتة من الأحكام وعدم التأكد.

##### تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

تستخدم الإدارة أساليب تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر لها أسعار سوق نشط). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وإفصاحات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركون في السوق في تسعير الأداة المالية. لوضع هذه الإفصاحات، تستند الإدارة إلى البيانات الملحوظة قدر الإمكان. إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوافرة بصورة دائمة. وفي هذه الحالة، تقوم الإدارة بإستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيم العادلة المقدره عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 3. إيرادات أخرى

تتضمن الإيرادات الأخرى مبلغ 587,985 دينار كويتي والذي يمثل مخصص لدعاوى قضائية إنتفت الحاجة إليها فيما يتعلق ببعض أرصدة مديني التمويل.

### 4. ربحية السهم

تحتسب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. وتحتسب ربحية السهم المخففة بقسمة الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المخففة المحتملة إلى أسهم عادية. وحيث إنه ليس هناك أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

2018	2019	
5,937,750	2,117,566	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
413,402,469	409,913,108	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم) *
14.4	5.2	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

\* يراعي المتوسط المرجح لعدد الأسهم المتوسط المرجح لتأثير التغيرات في أسهم الخزينة خلال السنة.

ليس هناك أي معاملات أخرى تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة.

### 5. مدينو تمويل عقاري

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
96,144 (7,330)	24,036 (560)	مجملي المبلغ ناقصاً: ربح مؤجل
88,814	23,476	
(888)	(235)	ناقصاً: مخصص إنخفاض القيمة مخصص عام
87,926	23,241	
21,981 65,945	- 23,241	غير متداولة متداولة
87,926	23,241	

فيما يلي الحركات في خسائر الإئتمان المتوقعة لمديني التمويل العقاري:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
10,912 (10,024)	888 (653)	كما في 1 يناير رد مخصص خلال السنة
888	235	في 31 ديسمبر

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 6. عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع في عمان ولبنان، بقيمة دفترية بمبلغ 1,053,118 دينار كويتي (2018: 1,053,399 دينار كويتي) باسم أمناء نيابة عن المجموعة وتقدموا بكتاب تنازل لصالح المجموعة للتأكيد على أن المجموعة هي المالك المستفيد لهذه العقارات.

تتضمن العقارات للمتاجرة عقارات معاد حيازتها بمبلغ 10,908,511 دينار كويتي (2018: 10,908,511 دينار كويتي) مدرجة لمقاصة أرضة مديني تمويل عقاري قائمة بمبلغ 6,525,531 دينار كويتي (2018: 6,525,531 دينار كويتي)، وتم إدراج الفرق والذي يمثل دفعات مقدماً من المتوقع ردها إلى العميل فيما يتعلق بصفقات التمويل العقاري، ناقصاً المصروفات المتكبدة والمدفوعات، ضمن الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى بمبلغ 3,522,031 دينار كويتي (2018: 3,551,067 دينار كويتي).

يتم إدراج العقارات للمتاجرة لدى المجموعة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم تحديدها من قبل مقيمين خارجيين إستناداً إلى المعاملات المماثلة لعقارات بنفس السوق الجغرافية التي تغطي نفس قطاع العقارات. وكما في 31 ديسمبر 2019، بلغ صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة لدى المجموعة 16,523,265 دينار كويتي (2018: 16,236,435 دينار كويتي).

تمثل بعض العقارات للمتاجرة ذات إجمالي قيمة دفترية بمبلغ 1,551,951 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 1,553,097 دينار كويتي) استثمار المجموعة في عقارات خاضعة للسيطرة المشتركة والتي تم حيازتها بموجب ترتيب مشترك مع شركاء الاستثمار الإستراتيجيين.

إن بعض العقارات بمبلغ 550,939 دينار كويتي (2018: 550,939 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائني توريق (إيضاح 11).

### 7. استثمارات في أسهم

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
64,215	54,455	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
64,215	54,455	- صناديق فدارة
58,126	60,827	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
338,700	237,826	- أسهم متسعة
396,826	298,653	- أسهم غير مسعرة

تم عرض الجدول الهرمي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أساليب التقييم ضمن الإيضاح 21.

### 8. عقارات استثمارية

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
71,495,215	84,182,577	في 1 يناير
234,869	356,102	إنفاق رأسمالي متكبد لعقارات استثمارية <sup>1</sup>
3,787,931	2,022,327	إضافات <sup>1</sup>
(57,604)	(3,639,521)	إستيعادات <sup>2</sup>
8,722,166	(623,595)	التغير في القيمة العادلة <sup>3</sup>
84,182,577	82,297,890	في 31 ديسمبر

<sup>1</sup> قامت المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 بحيازة عقارات في دولة الكويت لقاء مبلغ 2,022,327 دينار كويتي (2018: 3,787,931 دينار كويتي). إضافة إلى ذلك، تكبدت المجموعة مصروفات تطوير بمبلغ 356,102 دينار كويتي خلال السنة المنتهية بذلك التاريخ (2018: 234,869 دينار كويتي).



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 8. عقارات استثمارية (تتمة)

<sup>2</sup> قامت المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ببيع عقارات استثمارية ذات قيمة دفترية إجمالية بمبلغ 3,639,521 دينار كويتي (2018: 57,604 دينار كويتي) لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 4,246,000 دينار كويتي (2018: 63,460 دينار كويتي) مما أدى إلى ربح من البيع بمبلغ 606,479 دينار كويتي (2018: 5,856 دينار كويتي) مسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

<sup>3</sup> تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية إستناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين ذوي مؤهلات مهنية ذات صلة وخبرة حديثة بمواقع وفتات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تتفق نماذج التقييم المطبقة مع المبادئ الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 13 وتم تحديد القيمة العادلة عن طريق الجمع ما بين طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق أخذاً في الاعتبار طبيعة وإستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة بواسطة طريقة رسملة الإيرادات إستناداً إلى صافي إيرادات التشغيل العادية الناتجة عن العقار مقسوماً على معدل الرسملة (الخصم). أما طبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة إستناداً إلى المعاملات المماثلة. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في السعر لكل متر مربع. وإستناداً إلى هذه التقييمات، تعرضت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للنقص بمبلغ 623,595 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: زيادة بمبلغ 8,722,166 دينار كويتي).

تم تسجيل عقار استثماري للشركة باسم بعض الأطراف ذات علاقة والذين أكدوا على ملكية الشركة للعقار الاستثماري. يتم الإحتفاظ بهذا العقار الاستثماري من خلال إتفاقية شركة محاصة مع شركاء الإستثمار من الأطراف ذات علاقة.

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,506,406	<b>3,968,354</b>	عقارات قيد التطوير
80,676,171	<b>78,329,536</b>	عقارات مطورة
<b>84,182,577</b>	<b>82,297,890</b>	

فيما يلي التركز الجغرافي للعقارات الاستثمارية ذات الصلة:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
77,590,000	<b>75,594,800</b>	دولة الكويت
6,592,577	<b>6,703,090</b>	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
<b>84,182,577</b>	<b>82,297,890</b>	

إن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 13,549,055 دينار كويتي (2018: 11,428,201 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائني تورق (إيضاح 11).

تقوم المجموعة بتصنيف عقاراتها الاستثمارية ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة (إيضاح 21).

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 9. استثمار في شركات زميلة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة الرئيسية:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية %		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2018	2019		
خدمات المجمعات السكنية	31.5 %	31.5 %	الكويت	شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) "برج هاجر"
شراء وبيع وتطوير العقارات	26.0 %	26.0 %	الكويت	شركة الجدايف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
نادي صحي وخدمات أجهزة رياضية	45.0 %	-	الكويت	شركة القوة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)

### المطابقة بالقيمة الدفترية:

فيما يلي مطابقة المعلومات المالية الموجزة بالقيمة الدفترية للشركات الزميلة:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,357,154	8,566,751	في 1 يناير
(25,293)	-	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9
(1,264,032)	-	توزيعات أرباح مستلمة
498,922	1,193,225	حصة في الربح
-	(319,279)	إستبعاد
<u>8,566,751</u>	<u>9,440,697</u>	في 31 ديسمبر

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 9. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة:  
يوضح الجدول التالي معلومات مالية موحدة عن الاستثمار في الشركات الزميلة الجوهرية للمجموعة. تعكس المعلومات المفصّل المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركة الزميلة ذات الصلة وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ:

	31 ديسمبر 2018			31 ديسمبر 2019			
	المجموع دينار كويتي	القوة القابضة دينار كويتي	الحداق دينار كويتي	برج هاجر دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	الحداق دينار كويتي	برج هاجر دينار كويتي
بيان المركز المالي الموجز:	72,901,972	1,028,033	15,002,838	56,871,101	73,493,004	14,994,524	58,498,480
إجمالي الموجودات	(23,032,750)	(318,524)	(51,017)	(22,663,209)	(20,546,759)	(51,186)	(20,495,573)
إجمالي المطلوبات	49,869,222	709,509	14,951,821	34,207,892	52,946,245	14,943,338	38,002,907
حقوق الملكية		% 45	% 26	% 31.5		% 26	% 31.5
نسبة حصة المجموعة في حقوق الملكية	14,982,238	319,279	3,887,473	10,775,486	15,856,184	3,885,268	11,970,916
حصة المجموعة في حقوق الملكية	670,000	-	(895,487)	670,000	670,000	-	670,000
الشفرة	(7,085,487)	-	(895,487)	(6,190,000)	(7,085,487)	(895,487)	(6,190,000)
خسائر انخفاض القيمة	8,566,751	319,279	2,991,986	5,255,486	9,440,697	2,989,781	6,450,916
القيمة الدفترية للاستثمار المجموعة							
بيان الأرباح أو الخسائر الموجز:							
الإيرادات	5,402,011	449,286	1,015	4,951,710	6,118,595	2,481	6,116,114
الأرباح (الخسائر)	1,592,617	(22,426)	(5,000)	1,620,043	3,786,533	(8,482)	3,795,015
حصة المجموعة في ربح (خسارة) السنة	498,922	(10,092)	(1,300)	510,314	1,193,225	(2,205)	1,195,430

\*الشركات الزميلة المدخوة أعلاه هي شركات خاصة غير مدرجة بأي سوق للأوراق المالية وبالتالي، ليس هناك أسعار سوق مسعرة متاحة لأسهم هذه الشركات.

\*\*ليس لدى الشركات الزميلة أي مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية، كما في 31 ديسمبر 2019 أو 31 ديسمبر 2018.

\*\*\* كما في 31 ديسمبر 2019، أجرت الإدارة تقييمًا لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة لتحديد أي مؤشرات انخفاض في القيمة، ووضعت الإدارة في اعتبارها العوامل مثل التغيرات في الوضع المالي للشركة المستثمر فيها وأي تغيرات جوهرية في الاقتصاد أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو البيئة السياسية. بما يؤثر على أعمال الشركات المستثمر فيها، تم تحدد الإدارة أي مؤشرات على وقوع انخفاض في قيمة استثمار المجموعة في الشركات الزميلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2019

10. مدينون وموجودات أخرى

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,572	-	الموجودات المالية
2,068,665	1,964,908	مدينو موظفين
		مدينون آخرون
<u>2,071,237</u>	<u>1,964,908</u>	
885,522	-	الموجودات غير المالية
		دفعة مقدماً لشراء عقار استثماري
<u>2,956,759</u>	<u>1,964,908</u>	

إن الفئات ضمن المدينين لا تتضمن موجودات منخفضة القيمة.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الإئتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لكل فئة من الأرصدة المدينة المذكورة أعلاه.

يتضمن الإيضاح 19.2 معلومات حول الإنكشافات لمخاطر الإئتمان.

11. دائنو تورق

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,317,713	13,103,409	مجمّل المبلغ
(255,793)	(388,329)	ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة
<u>12,061,920</u>	<u>12,715,080</u>	
5,895,339	6,553,906	غير متداولة
6,166,581	6,161,174	متداولة
<u>12,061,920</u>	<u>12,715,080</u>	

تحمل أرصدة دائني التورق متوسط تكلفة تمويل بنسبة 5.25% (2018: 5.5%) سنوياً.

تم الحصول على تسهيلات تورق بمبلغ 12,715,080 دينار كويتي (2018: 12,061,920 دينار كويتي) مكفولة بضمان عقارات استثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 13,549,055 دينار كويتي (2018: 11,428,201 دينار كويتي) (إيضاح 8) وبعض العقارات للمتاجرة ذات قيمة دفترية بمبلغ 550,939 دينار كويتي (2018: 550,939 دينار كويتي) (إيضاح 6) ونسبة 80% من استثمار المجموعة في أسهم شركة عنان "الشركة التابعة".

خلال السنة، لم تخالف المجموعة أي من إتفاقيات قروضها كما لم تتخلف عن سداد أي من إلتزاماتها الأخرى بموجب إتفاقيات القروض.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 12. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
353,376	210,213	مصرفات مستحقة
178,714	-	مبالغ مستحقة إلى عملاء تمويل عقاري
3,551,067	3,551,067	مستحق إلى عملاء تمويل عقاري من إعادة حيازة عقارات
1,032,500	519,224	مبالغ مستحقة إلى مقاولين
2,229,467	1,755,138	دائنون آخرون
<u>7,345,124</u>	<u>6,035,642</u>	

### 13. رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح

أ- رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم		
2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي			
41,564,230	41,564,230	415,642,299	415,642,299	أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)

ب- علاوة إصدار الأسهم  
ليست علاوة إصدار الأسهم متاحة للتوزيع.

ج- توزيعات مسددة ومقترحة

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	2,038,755	توزيعات أرباح نقدية مدفوعة ومعلنة: توزيعات أرباح نهائية لسنة 2018: 5 فلس للسهم (2017: لا شيء للسهم) (باستثناء أسهم الخزينة)
2,038,755	-	توزيعات أرباح مقترحة لأسهم عادية: توزيعات أرباح نقدية مقترحة لسنة 2019: لا شيء (2018: 5 فلس للسهم) (باستثناء أسهم الخزينة)

أوصى مجلس الإدارة في إجتماعه المنعقد في 5 مارس 2020 بتوزيع أسهم خزينة بما يمثل 5% من رأس المال المصدر على مساهمي الشركة الأم دون أن يترتب على ذلك زيادة في رأس المال أو زيادة في عدد الأسهم المصدرة. تخضع هذه التوصية إلى موافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

تخضع توزيعات الأرباح المقترحة للأسهم العادية لموافقة الجمعية العمومية السنوية ولا يتم تسجيلها كالتزام كما في 31 ديسمبر.

### 14. الإحتياطات الإحتياطي الإجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم بناء على توصية مجلس إدارة الشركة الأم إقتطاع نسبة 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإجباري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقر وقف هذا التحويل عندما يتجاوز الإحتياطي الإجباري نسبة 50% من رأس المال المصدر. يجوز استخدام هذا الإحتياطي فقط لتغطية الخسائر أو إصدار توزيعات أرباح بحد أقصى بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تكفي فيها الأرباح لدفع هذه التوزيعات نظراً لعدم توفر الإحتياطات القابلة للتوزيع. يتم رد المبالغ المخصصة من الإحتياطي عند تحقيق أرباح كافية في السنوات التالية ما لم يتجاوز هذا الإحتياطي 50% من رأس المال المصدر.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 14. الإحتياطات (تتمة)

#### الإحتياطي العام

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي بحد أقصى تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي العام. يجوز وقف هذه التحويلات السنوية بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من أعضاء مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الإحتياطي.

### 15. أسهم خزينة

2018	2019	
8,117,382	20,907,682	عدد أسهم الخزينة
% 1.95	% 5.03	نسبة الأسهم المصدرة (%)
465,770	1,351,564	التكلفة (دينار كويتي)
462,691	1,528,352	قيمة السوق (دينار كويتي)

إن الإحتياطات المكافئة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع خلال فترة تملك الأسهم طبقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 16. معلومات القطاعات

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

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

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

لم يتم تجميع أي قطاعات تشغيل لتشكيل القطاعات التشغيلية المدكوة أعلاه والقابلة لرفع التقارير عنها.

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

	المجموع		أخرى		التمويل العقاري		الاستثمارات		إدارة المشاريع والعقارات	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
إيرادات القطاع	12,859,274	5,197,930	-	-	76,345	595,408	12,385,929	4,250,500	397,000	352,022
إستهلاك	13,265	21,294	-	-	-	-	-	-	13,265	21,294
ربح (خسارة) القطاع	9,651,425	2,333,039	(1,574,929)	(1,323,117)	76,345	595,408	10,974,185	2,902,896	175,824	157,852
حصة في نتائج الشركة الزميلة	498,922	1,193,225	-	-	-	-	498,922	1,193,225	-	-
إجمالي الموجودات	114,319,928	111,638,747	80,090	44,336	87,926	23,241	111,597,661	107,581,611	2,554,251	3,989,559
إجمالي المطلوبات	19,830,904	19,201,524	1,016,863	911,008	-	-	17,714,189	17,745,991	1,099,852	544,525
الشهرة (مدرجة) ضمن استثمار في شركات زميلة)	670,000	670,000	-	-	-	-	670,000	670,000	-	-
إفصاحات أخرى:	234,869	356,102	-	-	-	-	-	-	234,869	356,102
نقبات رأسمالية استثمار في شركة زميلة	8,566,751	9,440,697	-	-	-	-	8,566,751	9,440,697	-	-



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 17. إلتزامات ومطلوبات محتملة

#### إلتزامات

يوجد لدى المجموعة إلتزامات تتعلق ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 168,997 دينار كويتي (2018: 162,086 دينار كويتي).

#### مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2019، قدمت الجهات المصرفية للمجموعة ضمانات بنكية بمبلغ 85,900 دينار كويتي (2018: 35,900 دينار كويتي) وليس من المتوقع أن ينشأ عنها إلتزامات جوهرية.

### 18. إفصاحات الأطراف ذات علاقة

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

كانت القيمة الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة لدى أطراف ذات علاقة كما يلي:

المجموع		أطراف أخرى ذات علاقة	الشركات الزميلة	الشركة الأم الكبرى	
2018	2019	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع أتعاب إدارة
11,300	16,887	16,887	-	-	
1,314,587	290,649	-	13,723	276,926	بيان المركز المالي المجمع مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة

#### بنود وشروط المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

إن المعاملات مع الأطراف ذات علاقة تتم على أساس شروط مماثلة لتلك السائدة بالمعاملات المتكافئة. والأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل أية فائدة وتستحق السداد عند الطلب. ليس هناك أي ضمانات مقدمة أو مستلمة عن أي من الأرصدة المدينة أو الدائنة لأطراف ذات علاقة. وبالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، لم تسجل المجموعة أي مخصص لخسائر الإئتمان المتوقعة (2018: لا شيء) المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2018: لا شيء). يتم إجراء هذا التقييم كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل به.

#### المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتكون موظفو الإدارة العليا من مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا الذين يتمتعون بالصلاحيات ويتحملون المسؤولية عن التخطيط والتوجيه والمراقبة على أنشطة المجموعة. كانت القيمة الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

الأرصدة القائمة كما في 31 ديسمبر		قيم المعاملات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
83,876	94,726	352,187	324,223	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
261,202	266,451	36,869	62,381	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
345,078	361,177	389,056	386,604	

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 44,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: 44,000 دينار كويتي). تخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين بالجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 19. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من دائني التورق والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى. والغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة النقد والأرصدة لدى البنوك والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والمدينين والموجودات الأخرى. كما تحتفظ المجموعة باستثمارات في الأسهم وأدوات الدين المالية.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر أسعار الأسهم) ومخاطر الإئتمان ومخاطر السيولة. تحظى الإدارة العليا للمجموعة بدعم لجنة المخاطر التي تقدم لها الاستشارات حول المخاطر المالية وإطار حوكمة المخاطر المالية المناسبة للمجموعة. تقدم لجنة المخاطر التأكيدات إلى الإدارة العليا للمجموعة حول خضوع أنشطة المخاطر المالية لدى المجموعة للسياسات والإجراءات المناسبة وأنه قد تم تحديد المخاطر المالية وقياسها وإدارتها طبقاً لسياسات المجموعة وأهداف المخاطر. يتولى مجلس إدارة الشركة الأم مراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من المخاطر والمبينة بإيجاز فيما يلي.

#### 19.1 مخاطر السوق

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

#### مخاطر معدلات الربح

مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في معدلات الربح في السوق. تنشأ مخاطر معدلات الربح لدى المجموعة من دائني التورق، وتعرض المجموعة بشكل محدود لمخاطر معدلات الربح نظراً لحقيقة أنه يعاد تسعير دائني التورق على الفور إستناداً إلى حركة معدلات الربح في السوق.

#### مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الاستثمارات في الأسهم لدى المجموعة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيم المستقبلية للاستثمارات في الأسهم. بلغت القيمة العادلة لتعرض لمخاطر أسعار الأسهم للاستثمارات في الأسهم غير المسعرة في تاريخ البيانات المالية المجمعة 237,826 دينار كويتي. تم عرض تحليلات الحساسية المتعلقة بهذه الاستثمارات ضمن الإيضاح 21.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المسعرة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في 31 ديسمبر نتيجة للتغير بنسبة  $\pm 5\%$  في مؤشرات السوق التالية مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

مؤشرات السوق	
2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
± 2,726	± 3,370

الكويت

#### مخاطر العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات الأجنبية في مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار تحويل العملات الأجنبية. يتم إدارة مخاطر العملات الأجنبية من خلال الحدود التي يقرها مجلس إدارة الشركة الأم، وعلى أساس التقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار العملات الأجنبية.

لا تتعرض المجموعة لمخاطر جوهرية تتعلق بالعملات الأجنبية في 31 ديسمبر 2019 و31 ديسمبر 2018 حيث إن موجوداتها ومطلوباتها النقدية مدرجة بصورة رئيسية بالدينار الكويتي.

#### 19.2 مخاطر الإئتمان

إن مخاطر الإئتمان هي مخاطر إخفاق طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مبرم مع العميل، مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الإئتمان من أنشطتها التشغيلية (بصورة رئيسية مدينو التمويل العقاري والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والأرصدة المدينة الأخرى) وأنشطة التمويل بما في ذلك الأرصدة لدى البنوك.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 19. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

#### 19.2 مخاطر الائتمان (تتمة)

##### الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

فيما يلي ملخص الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان على الموجودات المالية:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,328,882	<b>2,849,606</b>	أرصدة لدى البنوك
87,926	<b>23,241</b>	مدينو تمويل عقاري
1,314,587	<b>290,649</b>	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
2,071,237	<b>1,964,908</b>	مدينون وموجودات أخرى
<b>5,802,632</b>	<b>5,128,404</b>	

##### الأرصدة لدى البنوك

إن مخاطر الائتمان المرتبطة بالأرصدة البنكية محدودة حيث إن الأطراف المقابلة تتمثل في مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات إئتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الإئتماني العالمية. إضافة إلى ذلك، فإن المبالغ الأساسية للودائع لدى البنوك المحلية (بما في ذلك حسابات الادخار والحسابات الجارية) مكفولة بضمان بنك الكويت المركزي طبقاً للقانون رقم 30 لسنة 2008 في شأن ضمان الودائع لدى البنوك المحلية بدولة الكويت والذي أصبح نافذاً اعتباراً من 3 نوفمبر 2008.

تم قياس انخفاض قيمة الأرصدة لدى البنوك على أساس الخسائر المتوقعة على مدى فترة 12 شهراً ويعكس الاستحقاقات القصيرة للإنكشافات للمخاطر. وترى المجموعة أن مخاطر الائتمان المرتبطة بأرصدها البنكية منخفضة إستناداً إلى التصنيفات الإئتمانية الخارجية للأطراف المقابلة.

##### الأرصدة المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

تعتبر الأرصدة المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة ذات مخاطر تعثر منخفضة وترى الإدارة أن الأطراف المقابلة لديها قدرة كبيرة على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب. ونتيجة لذلك، لم يكن تأثير تطبيق نموذج خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة جوهرياً.

### 19.3 مخاطر السيولة

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

يلخص الجدول التالي قائمة إستحقاق المطلوبات المالية للمجموعة إستناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصصة (بما في ذلك مدفوعات الفوائد):

الإجمالي	1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 شهراً	أقل من 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
13,103,409	6,553,906	6,480,438	69,065	<b>في 31 ديسمبر 2019</b>
6,035,642	-	5,209,174	826,468	دائنو توريد
<b>19,139,051</b>	<b>6,553,906</b>	<b>11,689,612</b>	<b>895,533</b>	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
12,317,713	6,000,951	5,903,868	412,894	<b>في 31 ديسمبر 2018</b>
7,345,124	4,218,518	2,284,458	842,148	دائنو توريد
<b>19,662,837</b>	<b>10,219,469</b>	<b>8,188,326</b>	<b>1,255,042</b>	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 20. إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغييرات في ظروف الأعمال. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018.

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

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دائنو تورق
12,061,920	12,715,080	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
7,345,124	6,035,642	ناقصاً: النقد لدى البنوك
(2,328,882)	(2,849,606)	
17,078,162	15,901,116	صافي الدين
71,546,374	70,654,079	إجمالي رأس المال
88,624,536	86,555,195	رأس المال وصافي الدين
19 %	18 %	معدل الإقتراض

### 21. قياس القيمة العادلة

#### الجدول الهرمي للقيمة العادلة

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

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

إن تقييم أهمية المدخلات يتطلب إصدار الأحكام مع مراعاة العوامل المرتبطة بالأصل أو الإلتزام.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 21. قياس القيمة العادلة (تتمة)

توضح الجداول التالية الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية وغير المالية لدى المجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
الإجمالي	المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة (المستوى 3)	المدخلات الجوهريّة الملحوظة (المستوى 2)	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
<b>54,455</b>	-	54,455	-
<b>298,653</b>	237,826	-	60,827
<b>82,297,890</b>	-	82,297,890	-
<b>64,215</b>	-	64,215	-
<b>396,826</b>	338,700	-	58,126
<b>84,182,577</b>	-	84,182,577	-

#### كما في 31 ديسمبر 2019

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عقارات استثمارية

#### كما في 31 ديسمبر 2018

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عقارات استثمارية

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبنود المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة البيانات المالية المجمعة:

الأسهل غير المدرجة		
2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
338,700	338,700	الرصيد الافتتاحي المعاد إدراجه طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9
-	(100,874)	إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى
-	-	مشتريات/مبيعات (بالصافي)
<b>338,700</b>	<b>237,826</b>	كما في 31 ديسمبر

لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2019 أو 2018.

### أساليب التقييم

تستثمر المجموعة في أسهم شركات غير مسعرة في سوق نشط. لا تتم المعاملات في هذه الاستثمارات بصورة منتظمة. تستخدم المجموعة أسلوب التقييم المعتمد على السوق لهذه المراكز. وهذه الطريقة تستخدم مضاعفات السعر للقطاعات ذات الصلة. يتم تطبيق المضاعف المخصص على القياس المقابل ذي الصلة للشركة المستثمر فيها لغرض قياس القيمة العادلة. تصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 3.

### صناديق مشتركة غير مدرجة

تستثمر المجموعة في صناديق مدارة بما في ذلك صناديق الأسهم الخاصة غير المسعرة في سوق نشط والتي قد تخضع لقيود على الإسترداد مثل فترات الإغلاق. تراعى الإدارة أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في تقييم هذه الصناديق كجزء من العناية الواجبة قبل الاستثمار للتأكد من أنها معقولة وملائمة. وبالتالي، قد يتم استخدام صافي القيمة الممكن تحقيقها لهذه الشركات المستثمر فيها كمدخلات لقياس قيمتها العادلة. في إطار قياس هذه القيمة العادلة، يتم تعديل صافي القيمة الممكن تحقيقها للصناديق حسب الضرورة لكي يعكس القيود على الإسترداد والالتزامات المستقبلية والعوامل المحددة الأخرى لصندوق الشركة المستثمر فيها ومدير الصندوق. وعند قياس القيمة العادلة، يتم أيضاً سداد مقابل نقدي عن أي معاملات في أسهم صندوق الشركة المستثمر فيها. وحسب طبيعة ومستوى التعديلات المطلوبة على صافي القيمة الممكن تحقيقها ومستوى المتاجرة في صندوق الشركة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بتصنيف هذه الصناديق ضمن المستوى 2.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

### 21. قياس القيمة العادلة (تتمة)

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في التقييم: فيما يلي المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة بالإضافة إلى تحليل الحساسية الكمي كما في 31 ديسمبر 2019:

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة	النطاق (المتوسط المرجح)	حساسية المدخلات للقيمة العادلة
معدل الخصم لضعف التسويق	20-30 %	ستؤدي الزيادة / (النقص) بنسبة 10% في معدل الخصم لضعف التسويق إلى زيادة / (نقص) القيمة العادلة بمبلغ 31,039 دينار كويتي.
مضاعفات السوق	0.103-0.132 (0.12)	ستؤدي الزيادة / (النقص) بنسبة 10% في مضاعف PBV القطاعي إلى زيادة / (نقص) القيمة العادلة بمبلغ 10,360 دينار كويتي.

إن معدل الخصم لضعف التسويق يمثل المبالغ التي توصلت المجموعة إلى أنه سيتم مراعاتها من قبل المشاركين في السوق عند تسعير الاستثمارات.

تشير تقديرات الإدارة إلى أن القيمة العادلة للأدوات المالية الأخرى تعادل قيمتها الدفترية تقريباً حيث إن معظم هذه الأدوات ذات إستحقاق قصير الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور إستناداً إلى معدلات الربح في السوق.





القبلة - شارع السور - برج السور - الدور 20  
ص.ب 2973 الصفاة - رمز بريدي 13030 الكويت  
تلفون: +965 22212121  
فاكس: +965 22212120