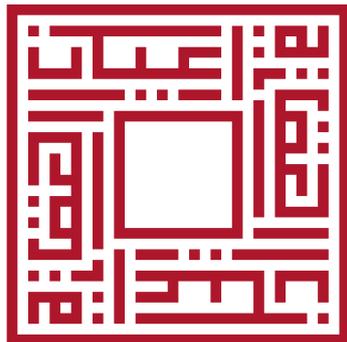


التقرير السنوي
2020



A'AYAN REAL ESTATE

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَقُلْ لِعِبَادِي

فِيئِبْرِي اللَّهُ عَمَلِكُمْ وَرَسُولِي وَالْمُؤْمِنُونَ

صَلَّى اللَّهُ الْعَظِيمِ

سورة التوبة {آية 105}



صاحب السمو الشيخ
نواف أحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ
مشعل 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 حتى عام 2020 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 ستة 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 "الرئيس التنفيذي" في عام 2020، كما يشغل عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الإستثمارية والعقارية داخل وخارج دولة الكويت ومنها رئاسة مجلس إدارة شركة فبرد للنقل (شركة مدرجة في بورصة الكويت) وشركة عنان للإستثمار 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 ثمانية عشر عاماً في مجال الاستثمار المباشر والعقاري، حيث بدأها في معهد الكويت للأبحاث العلمية في عام 2002، وفي عام 2003 إنتقل إلى شركة المخازن العمومية - أجيليتي - حتى العام 2005، ثم إنتقل بعدها إلى شركة المدار للتمويل والاستثمار بوظيفة "مدير إدارة الاستثمار المباشر" حيث كان يشرف خلال فترة عمله على استثمارات الشركة المباشرة والاستثمارات العقارية وكذلك الشركات التابعة وترأس خلالها مجلس إدارة شركة Pack N Move القابضة، حتى عام 2012، حيث تولى منصب الرئيس التنفيذي لشركة أبيار قطر وذلك قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية كرئيس تنفيذي للشركة في يونيو 2013، كما يشغل عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الاستثمارية والعقارية داخل وخارج دولة الكويت ومنها (شركة برج هاجر العقارية، شركة عنان للإستثمار العقاري، شركة جرين ويفز للاستثمار العقاري في جمهورية مصر العربية)، وكذلك عضو مجلس إدارة اتحاد العقاريين الكويتي.



إبراهيم أديب العوضي
عضو مجلس الإدارة

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

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 بورصة الكويت.

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 للمحفظة الوطنية العقارية التابعة للهيئة العامة للاستثمار خلال الفترة من عام 2010 إلى عام 2012.

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



صلاح عبد العزيز الخميس
عضو مجلس الإدارة

إنضم السيد / عدنان الخرافي إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2020، ويمتلك خبرة مهنية تزيد عن خمسة وثلاثون عاماً في عدة مجالات إقتصادية، حيث بدأها في عام 1983 كموظف لدى المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية، وفي عام 1988 إنتقل للعمل في شركة السكب الكويتية بمنصب "المدير الإداري" وفي عام 1993 بات يشغل منصب "نائب رئيس مجلس الإدارة" حتى عام 2019.

كما شغل عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات داخل وخارج دولة الكويت ومنها رئاسة مجلس إدارة الشركة الكويتية الأردنية القابضة خلال الفترة من عام 2004 وحتى عام 2015، ومنصب "نائب رئيس مجلس الإدارة" لشركة الصناعات الهندسية الثقيلة وبناء السفن منذ عام 2006 قبل أن يتولى منصب الرئيس في عام 2015، ومنصب "رئيس مجلس الإدارة" لشركة الخليج للإنشاءات والأعمال البحرية والمقاولات العامة منذ عام 2018 حتى تاريخه، ويمتلك السيد/ عدنان الخرافي وكالة شركة المراعي للألبان في دولة الكويت.

السيد / عدنان الخرافي حاصل على شهادة بكالوريوس إدارة أعمال – من كلية أورلاندو – فلوريدا – في الولايات المتحدة الأمريكية.



عدنان مساعد الخرافي
عضو مجلس الإدارة

إنضم السيد/ خالد الطواري إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2010، وتمتد مسيرته المهنية لما يزيد عن ستة 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، وإنتقل بعدها إلى بنك الكويت الصناعي بوظيفة "مشرف إئتمان" في قسم تمويل الشركات حتى عام 2001 حيث أصبح مساعد مدير محفظة تمويل المشاريع والحرف الصغيرة، ثم إنتقل بعدها في عام 2004 إلى شركة أعيان للإجارة والاستثمار وتدرج بالمناصب حتى شغل منصب "نائب الرئيس التنفيذي للخرافة وتمويل الشركات" وقام بترتيب العديد من عمليات التمويل وإصدار الصكوك، والمشاركة في إعادة هيكلة المديونية للشركة والتنسيق مع لجنة الدائنين خلال فترة عمله، وذلك قبل أن يلتحق ببنك وربة في بداية عام 2021، حيث يشغل حالياً منصب مدير أول قطاع دعم الشركات، 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 ثمانية عشر عاماً في مجال الاستثمار المباشر والعقاري، حيث بدأها في معهد الكويت للأبحاث العلمية في عام 2002، وفي عام 2003 إنتقل إلى شركة المخازن العمومية - أجيليتي - حتى العام 2005، ثم إنتقل بعدها إلى شركة المدار للتمويل والاستثمار بوظيفة "مدير إدارة الاستثمار المباشر" حيث كان يشرف خلال فترة عمله على استثمارات الشركة المباشرة والاستثمارات العقارية وكذلك الشركات التابعة وترأس خلالها مجلس إدارة شركة Pack N Move القابضة، حتى عام 2012، حيث تولى منصب الرئيس التنفيذي لشركة أبيار قطر وذلك قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية، كما يشغل عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الاستثمارية والعقارية داخل وخارج دولة الكويت ومنها (شركة برج هاجر العقارية، شركة عنان للإستثمار 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 ستة 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 للإستثمار 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.



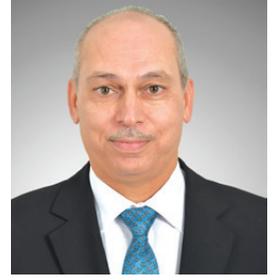
عبد العزيز سلمان الحميدان
نائب الرئيس التنفيذي

إنضم السيد/ أحمد العلي إلى أسرة شركة أعيان العقارية في يونيو 2006، ولديه خبرة تزيد عن ثمانية 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 1995، 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 للإستثمار العقاري بالإضافة إلى مشاركته بعضوية مجلس الإدارة لعدد 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 للتجارة والاستثمار، مجمع وبرج يال، مول الجهراء التجاري).
السيد/ جمال السيد حاصل على شهادة بكالوريوس علوم - هندسة مدنية - من جامعة لوزيانا 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 ستة عشر عاماً في مجال الاستثمار المباشر وإدارة الصناديق الاستثمارية، حيث بدأها في عام 2005 بوظيفة "محلل مالي" في شركة أعيان للتجارة 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 الأصول

إنضم السيد/ حازم صفوت صالح إلى أسرة أعيان العقارية في مارس 2021، ولديه خبرة مهنية تزيد عن عشرون عاماً في مجال المحاسبة والإدارة المالية والتدقيق الخارجي والداخلي، حيث بدأها في عام 2001 في مجال التدقيق من خلال العمل في مكتب ديلويت (Deloitte) بجمهورية مصر العربية حتى 2004، ثم إنتقل إلى العمل بدولة الكويت في شركة مركز سلطان لمدة تزيد عن السنتين ونصف حيث تدرج فيها حتى شغل منصب "مدير الحسابات - قطاع التجزئة"، ثم إنتقل للعمل بشركة عنان للتمويل العقاري (تابعة لشركة أعيان العقارية) في عام 2007، وتدرج فيها حتى شغل منصب "المدير المالي" وذلك قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية في مارس 2021 ليشتغل منصب "مدير تنفيذي الإدارة المالية" حيث يقوم بالإشراف على جميع أنشطة الإدارة المالية للشركة وشركاتها التابعة داخل الكويت وخارجها.



حازم صفوت صالح
مدير تنفيذي الإدارة المالية

السيد/ حازم حاصل على شهادة بكالوريوس التجارة وإدارة الأعمال من جامعة حلوان بجمهورية مصر العربية عام 1999، وشهادة المحاسب القانوني المعتمد (CPA) من ولاية كاليفورنيا بالولايات المتحدة الأمريكية عام 2002.

إنضم السيد/ فواز العيبان إلى أسرة أعيان العقارية في أبريل 2006، ولديه خبرة مهنية تزيد عن عشرون عاماً في مجال الموارد البشرية والشؤون الإدارية، حيث بدأها في عام 1999 في شركة أعيان للتجارة 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
- 17 ————— تقرير هيئة الرقابة الشرعية
- 19 ————— تقرير حوكمة الشركات
- 30 ————— تقرير لجنة التدقيق
- 34 ————— البيانات المالية المجمعة
- 36 ————— تقرير مراقبي الحسابات المستقل
- 41 ————— بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
- 42 ————— بيان الدخل الشامل المجمع
- 43 ————— بيان المركز المالي المجمع
- 44 ————— بيان التدفقات النقدية المجمع
- 46 ————— بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
- 47 ————— إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



كلمة رئيس مجلس الإدارة

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

حضرات السادة المساهمين الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي لشركتكم، شركة أعيان العقارية، عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، والذي يسلط الضوء على أبرز أنشطة الشركة، بالإضافة إلى تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق، علاوة على البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات وتقرير هيئة الرقابة الشرعية.

شهد العالم أجمع خلال عام 2020 ظروف إستثنائية ناتجة عن جائحة فيروس كورونا المستجد الذي كان له إنعكاس سلبي أدى إلى إنكماش وركود إقتصادي، حيث أحدث حالة من الهلع أسهمت في توقف قطاعات إقتصادية عديدة وإغلاق أنشطة مختلفة وفرض كثير من الدول لحظر التجول مع إرتفاع معدلات الإصابة وسرعة إنتشار العدوى. ودولة الكويت ليست بمعزل عن تلك الآثار، فقد تأثر الإقتصاد المحلي نتيجة تراجع أسعار النفط الذي يمثل المورد الرئيسي للإقتصاد، كما شكلت التدابير الإحترازية المتخذة لإحتواء إنتشار الفيروس ضغطاً على البيئة التشغيلية لمعظم القطاعات الإقتصادية، وقد كان إنعكاس ذلك ملحوظاً على قطاع العقار، حيث أدى الحظر وإغلاق الأنشطة بالتزامن مع التوجهات العامة بتعديل التركيبة السكانية في الكويت وتخفيض العمالة الوافدة - التي تشكل مصدر طلب أساسي على العقارات الإستثمارية والتجارية - إلى التعثر في دفع الإيجارات وحالات إخلاء كثيرة ناتجة عن خروج شركات من السوق وتقليص عملياتها وعدد أفرعها.

وعلى الرغم من قيام العديد من الدول بإقرار خطط وحزم إنقاذ في سبيل السيطرة على الأسواق وتخفيف حدة الركود، إلا أن هناك درجة عالية من عدم اليقين حول التوقعات الإقتصادية خصوصاً في ظل ظهور تحورات جديدة للفيروس ومعاودة عمليات الإغلاق لأنشطة التجارية، إلا أننا نأمل أن يسهم توفر اللقاح وتوزيعه على نطاق واسع عالمياً في سرعة العودة للحياة الطبيعية وتعافي الإقتصاد.

مؤشرات أداء الشركة

أثرت التداعيات الناتجة عن فيروس كورونا سلباً على نتائج الشركة، فقد بلغت خسارة الشركة في عام 2020 حوالي 11.6 مليون دينار كويتي، في حين بلغ إجمالي قيمة الموجودات 98.45 مليون دينار كويتي، فيما بلغت قيمة المطلوبات 19.05 مليون دينار كويتي. كما بلغت حقوق مساهمي الشركة في نهاية عام 2020 ما يقارب 59.07 مليون دينار كويتي، وقد أوصى مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020. وإن كانت هذه النتائج لا تتماشى مع ما تطمح إليه الشركة وفق إستراتيجيتها، إلا أنها تعد ناتجة عن ظروف إستثنائية أدت إلى إنخفاض قيمة العقارات وتسجيل مخصصات وإنخفاض حصة الشركة في نتائج الشركات الزميلة وتأثر إيراداتها. وفي هذا الصدد نود التأكيد على حرص الشركة على مواصلة تنفيذ خططها الإستراتيجية، وأنها على ثقة بصلابة مركزها المالي وتدفعاتها النقدية التي تخدم تطلعاتها في تنمية محفظتها العقارية والوفاء بالتزاماتها بشكل ينعكس إيجاباً على مصالح مساهميها.

إخواني الكرام،

فيما يتعلق بأنشطة الشركة، فقد قامت خلال عام 2020 بتفعيل إجراءات التعامل مع الأزمات لضمان إستمرارية الأعمال، حيث حرصت على المحافظة على نسب الإشغال وإستقرار تشغيل كامل مرافق مشروعها الرئيسي "مجمع وبرج يال" الكائن بمنطقة الفحيحيل بدولة الكويت والإستجابة للتعليمات والإجراءات الإحترازية المفروضة من الجهات الحكومية، كما سعت لإستكمال أعمال مشاريع التطوير العقاري في كل من دولة الكويت ومملكة البحرين والإنتهاء من إنجاز بعضها، علاوة على ذلك واصلت الشركة مساعيها في إعادة هيكلة محفظتها الإستثمارية من خلال عمليات التخارج من بعض الإستثمارات والدخول في إستثمارات جديدة والتي أسفر عنها دخولها كشريك إستراتيجي في شركة الحدائق العقارية بدولة الكويت. وعلى صعيد آخر، تابعت شركة أعيان العقارية عن كثب إستثماراتها في الشركات التابعة والزميلة مسخرةً كافة إمكانياتها لدعمها ومساندتها بشكل يمكنها من تحسين أدائها ويحد من التداعيات السلبية للجائحة.

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 2020. 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 2020

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 2020.

مؤشرات الأداء المالي

كان عام 2020 صعباً بكل المقاييس شهدنا خلاله ظروفاً غير مسبوقة نتيجة جائحة فيروس كورونا المستجد، والتي أدت إلى ركود إقتصادي وطالت معظم الأسواق العالمية. وقد تأثرت نتائج الشركة بشكل سلبي بسبب تداعيات الجائحة، حيث سجلت الشركة خسائر بلغت 11.6 مليون دينار كويتي تعود بشكل رئيسي إلى انخفاض حصة الشركة في نتائج الشركات الزميلة بالإضافة إلى تسجيل مخصصات وإنخفاض قيمة العقارات وكذلك تراجع إيرادات التأجير والإيرادات الأخرى. بلغ إجمالي موجودات الشركة 98.45 مليون دينار كويتي، بينما فاقت قيمة حقوق المساهمين 59 مليون دينار كويتي، في حين بلغت قيمة المطلوبات ما يقارب 19.05 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2020. وبهذا الصدد نود التأكيد على أن الإدارة التنفيذية لن تتدخر جهودها في تنفيذ خطط الشركة الإستراتيجية وتحقيق التوازن في محفظتها الإستثمارية بشكل يساهم في تعظيم العوائد ويضمن مستويات جيدة من السيولة ويعزز حقوق المساهمين.

التطوير العقاري

على الرغم من التحديات التي واجهتنا بسبب الجائحة، إلا أن الشركة تمكنت بفضل من الله من متابعة إنجاز مشاريعها، حيث إستكملت خلال عام 2020 كافة الأعمال المرتبطة بمشروعها الكائن في منطقة السيف بمملكة البحرين والمتمثل بمجمع تجاري خدمي يتكون من مساحات تجارية متنوعة تحت إسم (The Spot).

كما باشرت الشركة أعمال تطوير القسيمة الصناعية الواقعة في منطقة شرق الأحمدية بدولة الكويت والبالغ مساحتها 3,750 متر مربع والتي ستضم وحدات تجارية ومكاتب إدارية ومخازن وذلك بعد أن تمكنت من إستصدار التراخيص اللازمة لذلك، ومن المتوقع أن يتم الإنتهاء من تطوير المشروع خلال عام 2022.

الاستثمارات المباشرة

تحرص شركة أعيان العقارية على متابعة أداء شركاتها التابعة والزميلة وتبذل قصارى جهدها لوضعها في المسار الصحيح الذي يتماشى مع تطلعات الشركة، إلا أن نتائج عام 2020 جاءت دون مستوى الطموحات نتيجة الظروف الإستثنائية والتحديات الناجمة عن الجائحة، حيث حققت شركة عنان للإستثمار العقاري البالغ رأسمالها 30 مليون دينار كويتي، والمملوكة بنسبة 99.9% لأعيان العقارية، خسائر بلغت 5.45 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2020. تجدر الإشارة إلى أن شركة عنان قامت في عام 2020 بعقد جمعية عمومية غير عادية تم خلالها تعديل إسم الشركة وتحويل نشاطها إلى شركة إستثمار عقاري وبذلك تكون قد خرجت من تحت مظلة البنك المركزي، ويأتي ذلك إتساقاً مع توجه الشركة الأم – شركة أعيان العقارية – الهادف إلى زيادة وتطوير حجم محفظتها من الأصول العقارية المدرة والحد من المخاطر المرتبطة بنشاط التمويل العقاري.

من ناحية أخرى، حققت شركة برج هاجر العقارية – والتي تمتلك شركة أعيان العقارية ما نسبته 31.5% من رأسمالها – خسائر بلغ نصيب شركة أعيان العقارية منها ما يقارب 2.04 مليون دينار كويتي تقريباً، وقد تأثر أداء هاجر بشكل ملحوظ نتيجة إغلاق "فندق موفنبيك برج هاجر" في مكة المكرمة في أواخر الربع الأول من عام 2020 وذلك بسبب الإجراءات الاحترازية المتخذة من قبل الجهات المعنية في المملكة العربية السعودية والتي أسفر عنها إيقاف العمرة ومنع الدخول والخروج من مكة المكرمة، علماً بأن الشركة إتخذت قرار بإعادة إفتتاح الفندق في بداية الربع الرابع من عام 2020 مع إستمرار نسب التشغيل المتدنية بسبب تأثير الجائحة.

على صعيد آخر، ساهمت شركة أعيان العقارية في تأسيس شركة الحدائق العقارية (ذ.م.م) في دولة الكويت برأس مال يبلغ 17.5 مليون دينار كويتي وذلك بالتحالف مع شركاء آخرين، حيث بلغت مساهمة شركة أعيان العقارية في الشركة المنشأة ما نسبته 25% من رأس المال، علماً بأن شركة الحدائق ستستهدف تملك وإدارة وتطوير بعض أراضي مشروع ضاحية حصة المبارك بدولة الكويت والذي من المتوقع أن يكون من المشاريع المميزة والحديثة من الناحية المعمارية والعمرانية.

كما تابعت الشركة استثمارها في كل من "مول الجهراء" الكائن في منطقة الجهراء بدولة الكويت و"ذا سبوت مول" الواقع في منطقة التجمع الخامس بجمهورية مصر العربية وذلك من خلال الحرص على المحافظة على أعلى نسب إشغال في ظل الجائحة بالتوازي مع تخفيض النفقات المرتبطة بالتشغيل.

إدارة الأصول العقارية وأملاك الغير

تعرض القطاع العقاري لضغوط كبيرة خلال عام 2020 كان للعقار التجاري والإستثماري النصيب الأكبر منها، حيث أدت الإجراءات الاحترازية والقيود المفروضة ومن ضمنها حظر التجول وإغلاق الأنشطة التجارية إلى إحداث إختلال ما بين العرض والطلب في السوق إلى جانب حالات إخلاء وتعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة عليهم. وقد سعت شركة أعيان العقارية نحو المحافظة على أعلى نسب إشغال ممكنة للعقارات المملوكة لها سواء في دولة الكويت أو خارجها، كما حاولت جاهدة تحقيق الإستقرار في العمليات التشغيلية المرتبطة بأصلها الرئيسي "مجمع وبرج يال" الكائن بمنطقة الفحيحيل، حيث لم تنها الظروف عن إستكمال خططها في إعادة هيكلة تركيبة المستأجرين بما يحقق التوازن ويسهم في نمو العوائد التشغيلية، حيث نجحت في الوصول إلى نسبة إشغال كاملة تقريباً في المجمع والبرج التجاري ويتوقع أن ينعكس ذلك إيجاباً على أداء الشركة في السنوات المقبلة.

وفيما يتعلق بهيكلة المحفظة العقارية للشركة، فقد قامت الشركة بالتخارج وبيع إحدى الأصول العقارية المملوكة لها في دولة الكويت محققة ربحاً إنعكس في نتائجها لعام 2020.

أما فيما يتعلق بإدارة أملاك الغير، فقد واصلت الشركة من خلال "شركة عناية لإدارة أملاك الغير" والمملوكة لها بالكامل تقديم كافة خدماتها العقارية لعملائها، كما نجحت خلال عام 2020 في إستقطاب محافظ عقارية جديدة وهو ما يؤكد جودة الخدمات العقارية المتكاملة والتميزة التي تقدمها الشركة لعملائها.

إلتزامات الشركة

وحرصاً من شركة أعيان العقارية على سداد إلتزاماتها في المواعيد المتفق عليها، فقد قامت خلال عام 2020 بسداد مبلغ يقارب 1.9 مليون دينار كويتي للبنوك، كما نجحت في الحصول على تسهيلات إئتمانية جديدة وجهت نحو تمويل الإستثمارات العقارية للشركة مما يشير إلى متانة مركزها المالي.

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 للعمل، داعياً المولى عز وجل أن يبارك خطانا ويوفقنا لما فيه خير ومصصلحة الشركة ومستقبلها.

إبراهيم أديب العوضي
الرئيس التنفيذي

أبرز استثمارات الشركة ومشاريعها





شركة عنان للإستثمار العقاري

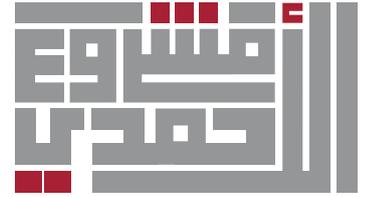
تأسست شركة عنان للإستثمار العقاري (شركة عنان للتمويل العقاري سابقاً) والمملوكة بالكامل تقريباً لشركة أعيان العقارية في عام 2008، يبلغ رأس مال الشركة الحالي 30 مليون دينار كويتي، وقد أنشأت آنذاك لإتاحة الفرصة لمزيد من التنوع في الأنشطة والخدمات والمنتجات التمويلية العقارية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. 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. وقد غطت خدمات شركة عنان في سوق التمويل العقاري قطاعات عقارية مختلفة شملت العقار الإستثماري والتجاري والصناعي والعقارات قيد الإنشاء.

وتماشياً مع توجه الشركة الأم – شركة أعيان العقارية – الهادف إلى زيادة وتطوير حجم محفظة الأصول العقارية المدرة والحد من المخاطر المرتبطة بنشاط التمويل العقاري، فقد قامت شركة عنان في عام 2020 بتعديل إسمها وتحويل نشاطها إلى شركة إستثمار عقاري. تجدر الإشارة إلى أن الشركة تمتلك محفظة مميزة من الأصول العقارية موزعة جغرافياً على عدة دول وقطاعات مختلفة.



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.



مشروع الأحمدى - الكويت

باشرت الشركة أعمال تطوير وتشبيد مبنى تجاري على القسيمة الصناعية المملوكة لها والواقعة في منطقة شرق الأحمدى والبالغ مساحتها 3,750 متر مربع، حيث يتألف المبنى من وحدات تجارية (صناعية) ومكاتب إدارية ومخازن موزعة في الدور الأرضي والأول والسرداب بالإضافة إلى مواقف للسيارات.

يتميز المشروع بموقعه الحيوي في قلب المنطقة الصناعية التي تشهد طلباً متزايداً على هذا النوع من المشاريع أخذاً بعين الإعتبار أهمية المنطقة وتغطية خدماتها لمحافظةين كبيرتين هما الأحمدى ومبارك الكبير واللذان شهدتا نمواً سكانياً كبيراً خلال الفترة الماضية.



H E S S A H
G A R D E N S

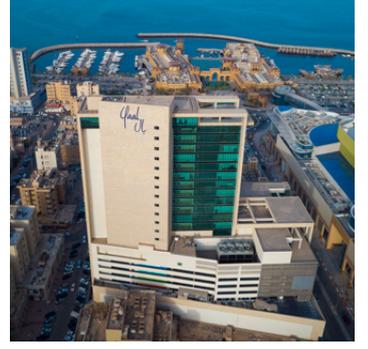


شركة الحدائق العقارية

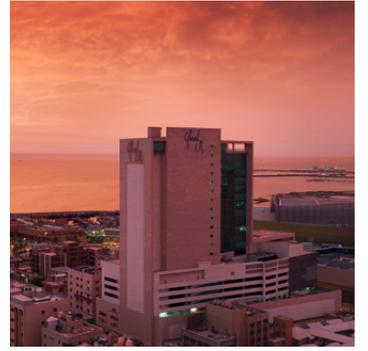
يعد مشروع "ضاحية حصة المبارك" الأول من نوعه في دولة الكويت الذي يجسد روح الحياة العصرية التي تنبض بأرقى مستويات الراحة والرحابة بإطلالة خلابة على الخليج العربي وإحتوائه لأنشطة متنوعة سكنية وتجارية وعيادات طبية ومراكز للأعمال وخدمات ترفيهية وحدائق عامة بالإضافة للنادي الصحية والمحلات والمطاعم والمقاهي.

ورغبة من شركة أعيان العقارية بالإستثمار في فرص مميزة ذات قيمة مضافة، فقد ساهمت في تأسيس شركة الحدائق العقارية (ذ.م.م) بنسبة 25% من رأس المال البالغ قدره 17.5 مليون دينار كويتي وذلك بالتحالف مع شركاء آخرين، حيث تستهدف شركة الحدائق تملك جزء من أراضي مشروع "ضاحية حصة المبارك" بغرض تطويرها وتسويقها وبيعها كوحدات سكنية للتمليك.

تتميز المباني التي ستقوم الشركة بتطويرها بتصاميم عصرية سيتم تنفيذها وفق أرقى المواصفات وأفضل المعايير، حيث ستشتمل على وحدات سكنية ذات تشطيبات مميزة وبمساحات مختلفة تتناسب مع متطلبات السوق، كما روعي في التصميم أن تتمتع الوحدات السكنية بإطلالة على البحر، وقد تم الحرص على إستحداث عدد من المرافق تضيفي الراحة لقاطني المباني ومن ضمنها النادي الصحي ونادي للأطفال وصالة بولينج وصالة تسلية ومواقف السيارات والحدائق والمساحات الخضراء، إلى جانب توفير باقة متكاملة من الخدمات تشمل الأمن والحراسة والنظافة والصيانة وغيرها بما يعزز من مكانة المشروع.



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 تلبّي أفضل المواصفات العالمية (فتة 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.



The
Spot



مشروع ذا سبوت - مملكة البحرين

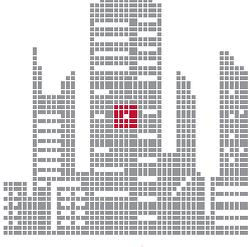
قامت الشركة بتطوير مبنى تجاري على الأرض المملوكة لها بمنطقة السيف بمملكة البحرين، حيث يتألف المبنى من 12 وحدة تجارية بحيث تتكون كل وحدة من دور أرضي وميزانين. كما يوفر المبنى عدد 20 موقف سيارة بالإضافة إلى الخدمات الأخرى التي يحتاجها المبنى من دورات مياه وغرف للكهرباء والأمن وغيرها. علماً بأن الشركة تستهدف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



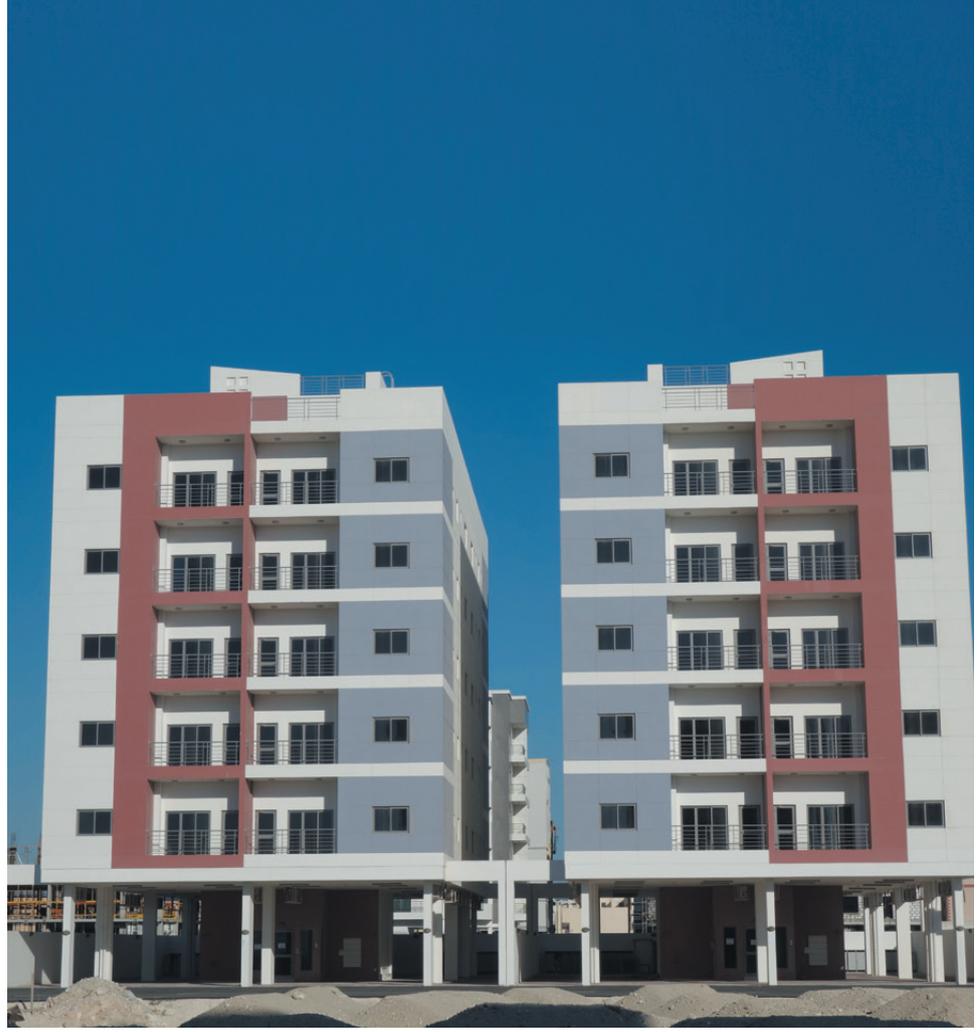
مشروع الحد - مملكة البحرين

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 11 شعبان 1442هـ
الموافق 24 مارس 2021م



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

إلى السادة / مساهمي شركة أعيان العقارية
المحترمين
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 2020م 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 2020م التي اطلعنا عليها قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

نسأل الله العلي 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.

تم تشكيل مجلس الإدارة بتاريخ 2 مايو 2019 بما يتوافق مع أحكام قانون الشركات وتعليمات هيئة أسواق المال، وقد تم خلال عام 2020 استبدال ممثل إحدى الجهات الاعتبارية الممثلة في مجلس الإدارة (شركة توازن القابضة) نظراً لإستقالته. ويتكون مجلس إدارة الشركة من سبعة أعضاء، وفيما يلي بيان بتصنيف ومؤهلات وخبرات أعضاء مجلس الإدارة:

الإسم	تصنيف العضو	المؤهل العلمي والخبرة العلمية	تاريخ الانتخاب/التعيين
السيد/ منصور حمد المبارك	رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس وخبرة 34 سنة	2019/5/2
السيد/ عبدالله محمد الشطي	نائب رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	ماجستير وخبرة 16 سنة	2019/5/2
السيد/ عدنان مساعد الخرافي	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس وخبرة 38 سنة	2020/7/27
السيد/ عادل سعد الدعيج	عضو مجلس الإدارة (مستقل)	بكالوريوس وخبرة 35 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 26 سنة	2019/5/2
السيد/ إبراهيم أديب العوضي	عضو مجلس الإدارة (تنفيذي)	ماجستير وخبرة 18 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. و يشغل أمين السر منصب نائب الرئيس التنفيذي بالشركة.

2.1: إجتماعات مجلس الإدارة

يجتمع مجلس الإدارة بصورة منتظمة، وقد عقد مجلس الإدارة ثمانية إجتماعات خلال عام 2020، وفيما يلي بيان إجتماعات مجلس الإدارة وحضور الأعضاء:

إجتماع (5) منعقد بتاريخ 2020/9/8	إجتماع (4) منعقد بتاريخ 2020/8/13	إجتماع (3) منعقد بتاريخ 2020/7/23	إجتماع (2) منعقد بتاريخ 2020/7/20	إجتماع (1) منعقد بتاريخ 2020/3/5	إسم عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ منصور حمد المبارك رئيس مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ عبدالله محمد الشطي نائب رئيس مجلس الإدارة
×	×	-	-	-	السيد/ عدنان مساعد الخرافي 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 (8) منعقد بتاريخ 2020/12/23	إجتماع (7) منعقد بتاريخ 2020/10/28	إجتماع (6) منعقد بتاريخ 2020/10/5	إسم عضو مجلس الإدارة
8	✓	✓	✓	السيد/ منصور حمد المبارك رئيس مجلس الإدارة
8	✓	✓	✓	السيد/ عبدالله محمد الشطي نائب رئيس مجلس الإدارة
3*	✓	✓	✓	السيد/ عدنان مساعد الخرافي عضو مجلس الإدارة
8	✓	✓	✓	السيد/ عادل سعد الدعيج عضو مجلس الإدارة (مستقل)
7	✓	×	✓	السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس عضو مجلس الإدارة
7	✓	✓	✓	السيد/ خالد زيد الطواري عضو مجلس الإدارة
8	✓	✓	✓	السيد/ إبراهيم أديب العوضي عضو مجلس الإدارة

* تم بتاريخ 2020/7/27 تعيين السيد / عدنان مساعد الخرافي ممثلاً لشركة توازن القابضة بدلاً عن ممثلها المستقيل بتاريخ 2020/6/18 السيد/ نواف عبدالله البدر، علماً بأن السيد/ نواف البدر قد حضر الإجتماع رقم 1.

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

- وضع أهداف الشركة وإستراتيجيتها وخطتها وسياساتها وخطط الأعمال الرئيسية الخاصة بها والهيكل المالي للشركة والهيكل التنظيمية والوظيفية للشركة مع المراجعة الدورية لها.
- إقرار الميزانيات التقديرية السنوية والبيانات المالية المرحلية والسنوية.
- الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة إضافة 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 2020:

قام مجلس الإدارة بالعديد من المهام خلال عام 2020، 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 وإعتماد إستثمارات جديدة والنخارج من بعض الإستثمارات.
- متابعة عمليات شراء وبيع أسهم الخزينة.
- الإطلاع ومناقشة وإعتماد الحصول على حدود إئتمانية جديدة.

3.2: لجان مجلس الإدارة

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

1. لجنة التدقيق:

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2020/4 المؤرخ في 2020/8/13 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 وفاعلية 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 سبعة إجتماعات خلال عام 2020، وفيما يلي بيان بتشكيل اللجنة وإجتماعاتها وأبرز إنجازاتها.

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد / خالد زيد الطواري	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد / صلاح عبدالعزيز الخميس	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد / عادل سعد الدعيج	عضو اللجنة	عضو مستقل
<p>عقدت اللجنة سبعة إجتماعات وذلك في التواريخ التالية :</p> <p>2020/2/16 - 2020/10/28 2020/3/5 - 2020/12/23 2020/7/6 - 2020/12/31 2020/8/13 -</p>		

- مراجعة البيانات والتقارير المالية المرحلية والسنوية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية بشأنها.
- الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي ومتابعة إنجازات التدقيق الداخلي.
- تقديم التوصيات الخاصة بتعيين مراقب الحسابات الخارجي، وكذلك المكتب المستقل لفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية
- متابعة إلتزام الشركة بالقوانين والتشريعات ذات الصلة بعملها ومناقشة مسؤولي الشركة عن مدى إلتزام الشركة بتعليمات الجهات الرقابية.

قامت اللجنة بعدد من الإنجازات خلال عام 2020 ومنها:

ويتضمن تقرير لجنة التدقيق، بيانا تفصيلياً بمهام اللجنة وإنجازاتها خلال عام 2020.

لجنة إدارة المخاطر:

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2020/6 المؤرخ في 2020/10/5 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، وقد عقدت اللجنة تسعة إجتماعات خلال عام 2020، وفيما يلي بيان بتشكيل اللجنة وإجتماعاتها وأبرز إنجازاتها.

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد/ خالد زيد الطواري	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ عبدالله محمد الشطي	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ إبراهيم أديب العوضي	عضو اللجنة	عضو تنفيذي
عقدت اللجنة تسعة إجتماعات وذلك في التواريخ التالية :		
2020/8/27 -	2020/2/16 -	
2020/10/4 -	2020/6/23 -	
2020/10/28 -	2020/7/20 -	
2020/12/2 -	2020/8/20 -	
2020/12/24 -		

- 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 2020 ومنها:

3. لجنة المكافآت والترشيحات:

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2020/4 المؤرخ في 2020/8/13 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 غير التنفيذيين وتضم في عضويتها عضواً مستقلاً، وفيما يلي بياناً تفصيلياً بتشكيل اللجنة وعدد إجتماعاتها وأهم إنجازاتها خلال عام 2020 :

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد/ منصور حمد المبارك	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ عادل سعد الدعيج	عضو اللجنة	عضو مستقل
السيد/ عدنان مسعود الخرافي	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
عقدت اللجنة إجتماعين وذلك في التواريخ التالية:		
2020/8/13 -	2020/3/5 -	

- 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 2020 ومنها:

4. اللجنة التنفيذية:

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2020/4 المؤرخ في 2020/8/13 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.

تصنيف العضو	المنصب	أعضاء اللجنة
عضو غير تنفيذي	رئيس اللجنة	السيد / خالد زيد الطواري
عضو غير تنفيذي	عضو اللجنة	السيد / صلاح عبدالعزيز الخميس
عضو غير تنفيذي	عضو اللجنة	السيد / عبدالله محمد الشطي
2020/10/4 - 2020/2/19 - 2020/10/28 - 2020/6/25 - 2020/12/2 - 2020/8/27 -	عقدت اللجنة ستة إجتماعات في التواريخ التالية :	
<ul style="list-style-type: none"> • مناقشة الإستراتيجية وخطة العمل والموازنة التقديرية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة. • متابعة تنفيذ الخطة الإستراتيجية ومؤشرات الأداء بصورة دورية. • مراجعة أداء الشركة بصورة عامة وأداء كافة قطاعات الشركة تفصيلياً ومناقشة الإنحرافات عن خطة العمل والموازنة التقديرية. • مناقشة استثمارات الشركة الحالية والجديدة وتقديم التوصيات بشأنها. • مراجعة معدلات إنجاز مشاريع الشركة ومناقشة أية معوقات في تنفيذ المشاريع. 		وتقوم اللجنة بعدد من المهام أهمها:

4.2: الإدارة التنفيذية

تتشكل الإدارة التنفيذية للشركة من كلا من:

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

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

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

- إدارة العمل اليومي وتسيير النشاط فضلاً عن إدارة موارد الشركة بالشكل الأمثل والعمل على تعظيم الأرباح وتقليل النفقات وذلك بما يتفق مع أهداف 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 آليه 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 تشكل 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 سلفة 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 لصف 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 إعتدها مجلس الإدارة. وتتضمن المكافآت تحليلاً للمكافآت الممنوحة لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية كما هو موضح أدناه:

1.3.3: مكافآت مجلس الإدارة

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

أوصى مجلس الإدارة بعدم توزيع مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 ورفع التوصية للجمعية العمومية للإعتماد.

2.3.3: مكافآت الإدارة التنفيذية

إجمالي المكافآت والمزايا السنوية	شريحة المكافآت المتغيرة	شريحة المكافآت الثابتة
382,447	-	382,447

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 2020 في إجتماع مجلس الإدارة رقم 2021/2 المؤرخ 2021/3/25، 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 2020.

القاعدة الخامسة

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

1.5: لجنة التدقيق ولجنة إدارة المخاطر

قام مجلس الإدارة بإعادة تشكيل لجنة التدقيق بتاريخ 2020/8/13 ولجنة إدارة المخاطر بتاريخ 2020/10/5، وقد عقدت اللجنة عدة إجتماعات خلال عام 2020 لمناقشة حدود المخاطر والتحديات التي تواجه الشركة وآلية مواجهتها. وقد راعت الشركة في تشكيلها للجنة إدارة المخاطر متطلبات وقواعد الحوكمة، حيث تم تشكيل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة 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 إدارة المخاطر تتبع لجنة إدارة المخاطر، وقد تم تعديل الهيكل التنظيمي للشركة بشكل يوضح إنشاء وحدة المخاطر، وقد قام مجلس الإدارة بتكليف إحدى الجهات الاستشارية المتخصصة للقيام بكافة مهام وحدة المخاطر.

3.5: أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

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

4.5: وحدة التدقيق الداخلي

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

القاعدة السادسة

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

1.6: معايير ومحددات السلوك المهني والأخلاقي

تؤمن الشركة متمثلة بمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين فيها بأن السلوك المهني والأخلاقي من أهم روافد نجاح الشركة في تحقيق أهدافها، وإنطلاقاً من هذا الإيمان فإن هناك سياسة معتمدة من مجلس الإدارة تختص بتحديد معايير السلوك المهني والأخلاقي في الشركة مشتملة على معايير السلوك المهني والأخلاقي، وكذلك مسؤوليات كل من الشركة، ومجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين. كما أن هناك سياسة خاصة بالإبلاغ 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 والالتزام 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 إشملت 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 القرارات 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 يقيّد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم ومواطنهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم ويتم التأشير في سجل المساهمين بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه كما يتم التعامل مع البيانات الواردة فيه بأقصى درجات الحماية والسرية.

القاعدة التاسعة إدراك دور أصحاب المصالح

تعمل الشركة على إحترام وحماية حقوق أصحاب المصالح في جميع معاملاتها وتعاملاتها الداخلية والخارجية، حيث إن إسهامات أصحاب المصالح تشكل مورداً بالغ الأهمية لبناء القدرة التنافسية للشركة وتدعيم مستويات ربحيتها، وفي سبيل حماية معاملات أصحاب المصالح مع الشركة سواء كانت عقود أو صفقات، قامت الشركة 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 2020 بالتعاقد مع إحدى الشركات الإستشارية لعقد دورة تدريبية لأعضاء مجلس إدارة الشركة وأعضاء الإدارة التنفيذية بشأن التغييرات في القوانين والتشريعات وتأثيرها على أعمال الشركة وإلتزاماتها.

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 الإستراتيجية 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 الإجتماعية

يتوافر لدى الشركة سياسة خاصة بالمسؤولية الإجتماعية ومعتمدة من مجلس الإدارة والتي تهدف إلى تحقيق التوازن بين أهداف الشركة والأهداف التي يسعى المجتمع لتحقيقها وتكفل توجيه الشركة بشأن إدارة مسؤوليتها الإجتماعية 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 2020 بعدة أنشطة ومنها على سبيل المثال إطلاقها لحملة "نوقف معاكم" والخاصة بتحمل القيمة الإيجابية للمحلات التجارية للحد من الآثار السلبية لجائحة فيروس كورونا المستجد، كما ساهمت الشركة بالعديد من الحملات الإجتماعية التوعوية من خلال وسائل التواصل الإجتماعي.

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 2020.

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 إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2020/4 المنعقد بتاريخ 2020/8/13، 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 2020 سبعة إجتماعات وبيانها كما يلي:

2020/2/16	إجتماع رقم (1) المنعقد في تاريخ
2020/3/5	إجتماع رقم (2) المنعقد في تاريخ
2020/7/6	إجتماع رقم (3) المنعقد في تاريخ
2020/8/13	إجتماع رقم (4) المنعقد في تاريخ
2020/10/28	إجتماع رقم (5) المنعقد في تاريخ
2020/12/23	إجتماع رقم (6) المنعقد في تاريخ
2020/12/31	إجتماع رقم (7) المنعقد في تاريخ

وكان حضور إجتماعات اللجنة كما هو موضح أدناه.

7/6	السيد / خالد زيد الطواري
7/6	السيد / صلاح عبدالعزيز الخميس
7/7	السيد / عادل سعد الدعيح

إنجازات اللجنة

قامت اللجنة في عام 2020 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 2020/12/31.

- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2019/12/31.
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2020/3/31.
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2020/6/30.
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2020/9/30.

كما قامت اللجنة بناءً على إجتماعها رقم (2021/2) بتاريخ 2021/3/25، بمراجعة البيانات المالية للفترة المنتهية في 2020/12/31.

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.

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 2019 والمعد من المكتب المستقل إلى هيئة أسواق المال في الموعد المقرر لذلك.

مراقب الحسابات الخارجي

- قامت لجنة التدقيق في عام 2020 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 2020

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 دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020 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 2020 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) ("الميثاق"). وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. 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 وكيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقبي 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.

تقييم انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة

تمارس المجموعة تأثيراً جوهرياً على بعض الشركات التي يتم اعتبارها كشركات زميلة بمبلغ 10,312,485 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركة الزميلة، حيث يتم مبدئياً إدراج هذه الاستثمارات بالتكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك مقابل التغيرات فيما بعد الحياة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة ناقصاً أي مخصصات لانخفاض في القيمة. وتحدد الإدارة في نهاية فترة كل بيانات مالية مجمعة مدى وجود أي دليل موضوعي على احتمال انخفاض قيمة استثمار المجموعة في الشركات الزميلة. فإذا وجد هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية.



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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة (تتمة)

استعانت المجموعة بعمل المتخصص لدى الإدارة لتحديد القيمة الممكن استردادها للاستثمار في شركات زميلة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ووضعت المجموعة في اعتبارها عدة عوامل أخرى من بينها التوقعات المستقبلية السلبية نتيجة تأثير جائحة كوفيد - 19 الحالية في تحديد القيمة الممكن استردادها لوحدات إنتاج النقد.

نظراً لمستوى الأحكام المطلوبة في تحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن القيمة الدفترية للشركات الزميلة قد تتعرض لانخفاض في القيمة والافتراضات الأساسية المستخدمة في تحديد القيمة الممكن استردادها في حالة وجود هذا المؤشر، فقد اعتبرنا هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدة إجراءات من بينها:

- ◀ قمنا باختبار تقييم الإدارة لمدى وجود دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة فيما يتعلق بحصة المجموعة في الشركة الزميلة، والعوامل الكمية والنوعية المستخدمة مثل الأداء المالي للشركة المستثمر فيها بما في ذلك والسوق أو البيئة الاقتصادية أو القانونية التي تعمل فيها الشركة الزميلة.
- ◀ شارك خبراء التقييم الداخلي لدينا في تقييم الافتراضات الجوهرية وطرق التقييم المستخدمة من قبل الإدارة، ومدى معقولية وملائمة هذه الافتراضات والطرق في ظل الظروف القائمة.
- ◀ قمنا بالتحقق من البيانات الأساسية المستخدمة في أعمال التقييم، قدر الإمكان، مقابل الوثائق المؤيدة ذات الصلة والمصادر المستقلة والبيانات المتاحة خارجياً في السوق لغرض تقييم مدى صلة البيانات بالتقييم واكتمالها ودقتها.
- ◀ قمنا بتقييم مدى كفاية إفصاحات المجموعة الواردة في الإيضاح 8 حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات والأحكام الرئيسية.

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد على مدخلات أساسية مثل القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية، والتي على الرغم من كونها غير ملحوظة بصورة مباشرة، إلا أنه يتم تأييدها بالبيانات الملحوظة في السوق وهو ما تأثر نتيجة تفشي الجائحة الحالية. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظراً لما يرتبط بها من عدم يقين من التقديرات فيما يتعلق بهذه التقييمات. وتم عرض المنهجية المطبقة في تحديد التقييمات ضمن الإيضاح 7 حول البيانات المالية المجمعة.

وفي ضوء حجم عملية تقييم العقارات الاستثمارية وتعقيدها، وكذلك أهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في مثل هذه التقييمات وتأثير جائحة كوفيد - 19 الحالية على الاقتصاد، فإننا قد اعتبرنا هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (تتمة)

- ◀ لقد قمنا بمراجعة المنهجية المتبعة في نماذج التقييم ومدى ملاءمتها وكذلك المدخلات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية.
- ◀ لقد قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي تم وضعها من قبل إدارة المجموعة وتحققنا من مدى ملائمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة للتقييمات الصادرة عن المقيمين الخارجيين.
- ◀ لقد قمنا بإجراءات تتعلق بجوانب المخاطر والتقييمات والتي اشتملت - متى كان ذلك ملائماً - على عقد المقارنة بين الأحكام التي تم وضعها وممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات وبالأخص في ضوء جائحة كوفيد-19.
- ◀ إضافة إلى ذلك، لقد قمنا بمراجعة مدى موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين العقاريين الخارجيين.
- ◀ لقد قمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية لدى المجموعة الواردة ضمن الإيضاح 7 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

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

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

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

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



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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

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

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

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأنها 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، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

28 مارس 2021
الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
6,770	560	4	الإيرادات
3,070,072	2,271,920		إيرادات تمويل عقاري
163,770	177,619		إيرادات تأجير
(623,595)	(4,351,147)	7	أتعاب إدارة
606,479	193,000	7	خسائر تقييم من عقارات استثمارية
1,193,225	(3,503,211)	8	ربح بيع عقارات استثمارية
(4,279)	-		حصة في نتائج شركات زميلة
1,234	(722)		خسارة من بيع شركة زميلة
-	(17,326)	5	(خسائر) أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
784,254	59,452		خسارة من بيع عقارات للمتاجرة
5,197,930	(5,169,855)		إيرادات أخرى
			المصروفات
(618,005)	(672,886)		تكاليف تمويل
(972,038)	(788,077)		تكاليف موظفين
(407,710)	(385,412)		مصروفات إدارية
(745,846)	(925,079)		مصروفات تشغيل أخرى
-	(20,000)		مخصص دعاوى قضائية
-	(364,216)		مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة لمديني مستأجرين وتمويل عقاري
-	(4,162,930)		خفض قيمة عقارات للمتاجرة
-	(362,823)		مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة للأرصدة المدينة الأخرى
(2,743,599)	(7,681,423)		
2,454,331	(12,851,278)		(الخسارة) الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(1,438)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(56,623)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(19,231)	-		الزكاة
(44,000)	-	17	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
2,333,039	(12,851,278)		(خسارة) ربح السنة
			الخاص بـ:
2,117,566	(11,601,510)		مساهمي الشركة الأم
215,473	(1,249,768)		الحصص غير المسيطرة
2,333,039	(12,851,278)		(خسارة) ربح السنة
5.4 فلس	(28.9) فلس	3	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

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

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,333,039	(12,851,278)	إيرادات (خسارة) ربح السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى
		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)		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في سنوات لاحقة:
(98,173)	23,960	صافي أرباح (خسائر) أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(104,301)	23,960	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
2,228,738	(12,827,318)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
2,013,265	(11,577,550)	مساهمي الشركة الأم
215,473	(1,249,768)	الحصص غير المسيطرة
2,228,738	(12,827,318)	

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

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
36,834	22,841		موجودات غير متداولة
9,440,697	10,312,485	8	ممتلكات ومعدات
82,297,890	76,679,897	7	استثمار في شركات زميلة
298,653	1,352,487	6	عقارات استثمارية
54,455	53,733	6	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
92,128,529	88,421,443		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
14,381,814	6,500,927	5	موجودات متداولة
23,241	-	4	عقارات للمتاجرة
1,964,908	559,078	9	مدينو تمويل عقاري
290,649	15,372	17	مدينون ومدفوعات مقدما
2,849,606	2,955,606		مبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة
19,510,218	10,030,983		النقد والأرصدة لدى البنوك
111,638,747	98,452,426		مجموع الموجودات
41,564,230	41,564,230	12	حقوق الملكية والمطلوبات
15,482,708	15,482,708		حقوق الملكية
(1,351,564)	(80,793)	14	رأس المال
66,781	66,781		علاوة إصدار أسهم
5,966,048	5,966,048	13	أسهم خزينة
4,781,853	4,781,853	13	إحتياطي أسهم خزينة
(106,693)	(82,733)		إحتياطي إجباري
4,250,716	(8,626,524)		إحتياطي عام
70,654,079	59,071,570		إحتياطي القيمة العادلة
21,783,144	20,333,130		(خسائر متراكمة) أرباح مرحلة
92,437,223	79,404,700		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
450,802	484,141		الحصص غير المسيطرة
6,553,906	10,276,312	10	إجمالي حقوق الملكية
7,004,708	10,760,453		مطلوبات غير متداولة
6,035,642	2,738,089	11	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
6,161,174	5,549,184	10	دائنو تورق
12,196,816	8,287,273		مطلوبات متداولة
19,201,524	19,047,726		دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
111,638,747	98,452,426		دائنو تورق
			إجمالي المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات


إبراهيم العوضي
الرئيس التنفيذي


منصور حمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان التدفقات النقدية المجمع (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	(691,587)	فيما يلي المعاملات غير النقدية المستبعدة من بيان التدفقات النقدية المجمعة: إضافات إلى موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	403,000	التغير في مدينون ومدفوعات مقدماً
-	288,587	التغير في مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
-	(3,522,031)	رد رصيد دائن مستحق إلى عملاء تمويل عقاري لإعادة إقتناء عقارات
-	3,522,031	خفض قيمة عقارات للمتاجرة
(885,522)	-	مدفوعات مقدماً مسددة لشراء عقارات استثمارية
885,522	-	التغير في مدينون ومدفوعات مقدماً
(1,232,932)	-	توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
1,232,932	-	التغير في مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

	المجموع	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	احتياطي تحويل عملات أجنبية	أرباح مرحلة / (خسائر) مشاركة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي عام	احتياطي أجائي	احتياطي خزينة	أسمه خزينة	أسمه خزينة	علوة إصدار أسهم	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
92,437,223	21,783,144	70,654,079	-	4,250,716	(106,693)	4,781,853	5,966,048	66,781	(1,351,564)	15,482,708	41,564,230	-	-	كما في 1 يناير 2020
(12,851,278)	(1,249,768)	(11,601,510)	-	(11,601,510)	23,960	-	-	-	1,275,730	-	-	-	-	خسارة السنة
23,960	-	23,960	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
(12,827,318)	(1,249,768)	(11,577,550)	-	(11,601,510)	23,960	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
-	-	-	-	(1,275,730)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	إصدار أسهم منحة (ريضاح 12)
(200,246)	(200,246)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح إلى الحصص غير المسيطرة
(4,959)	-	(4,959)	-	-	-	-	-	-	(4,959)	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة
79,404,700	20,333,130	59,071,570	-	(8,626,524)	(82,733)	4,781,853	5,966,048	66,781	(80,793)	15,482,708	41,564,230	-	-	في 31 ديسمبر 2020
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	-	-	كما في 1 يناير 2019
2,333,039	215,473	2,117,566	-	2,117,566	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
(104,301)	-	(104,301)	(6,128)	-	(98,173)	-	-	-	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للسنة
2,228,738	215,473	2,013,265	(6,128)	2,117,566	(98,173)	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
(2,038,755)	-	(2,038,755)	-	(2,038,755)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح إلى مساهمي الشركة الأم (ريضاح 12)
(1,374,979)	(1,374,979)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح إلى الحصص غير المسيطرة
-	-	-	-	(447,772)	-	223,886	223,886	-	-	-	-	-	-	التحويل إلى الاحتياطيات
(1,074,516)	-	(1,074,516)	-	-	-	-	-	-	(1,074,516)	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة
207,711	-	207,711	-	-	-	-	-	-	18,989	188,722	-	-	-	بيع أسهم الخزينة
92,437,223	21,783,144	70,654,079	-	4,250,716	(106,693)	4,781,853	5,966,048	66,781	(1,351,564)	15,482,708	41,564,230	-	-	في 31 ديسمبر 2019

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

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 2020 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 25 مارس 2021. 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.

في 13 أكتوبر 2020 واستناداً إلى الحكم النهائي الصادر عن محكمة التمييز بتأييد خطة إعادة جدولة الدين في 19 أغسطس 2020، قامت شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (يشار إليها هنا فيما بعد بـ "الشركة الأم الكبرى") بالتوصل إلى اتفاق تسوية مع بعض الدائنين بتحويل الحصص بشكل جوهري في كافة المخاطر والمزايا لشركة توازن القابضة ش.م.ك. (قابضة)، وبالتالي التخلي عن السيطرة في الشركة الأم.

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 2.3 ويتضمن الإيضاح 17 معلومات عن العلاقات الأخرى مع الأطراف ذات علاقة للمجموعة.

فيما يلي الأنشطة الرئيسية:

- التملك والمتاجرة في والتأجير والاستئجار 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).
- استغلال فوائض الاستثمار في محافظ مدارة من قبل شركات متخصصة داخل أو خارج الكويت.
- أنشطة التملك والإدارة والتشغيل والاستثمار والاستئجار والتأجير للفنادق والأندية الصحية والمنشآت السياحية والمطاعم والكافيتيريات 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 باستثناء الاستثمارات في أسهم والعقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

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

2.2.1 ملخص السياسات المحاسبية للمعاملات والأحداث الجديدة المنح الحكومية

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية عندما يوجد تأكيد معقول بأنه سيتم استلام المنحة وسيتم الالتزام بكافة الشروط المرفقة. عندما تتعلق المنحة ببند المصروفات، يتم تسجيلها كإيرادات على أساس منتظم على مدار الفترات التي يتم خلالها تحميل التكاليف ذات الصلة والتي تم تخصيص تلك المنحة لتعويضها، كمصروفات. عندما تتعلق المنحة بأصل، فيتم تسجيلها كإيرادات مقابل مبالغ متساوية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل ذي الصلة.

عندما تتسلم المجموعة المنح لموجودات غير نقدية، فيتم تسجيل الأصل والمنحة بمبالغها الإسمية وإدراجها ضمن الأرباح أو الخسائر على مدى العمر الإنتاجي المتوقع بناءً على نموذج الاستهلاك لمزايا الأصل ذي الصلة على أقساط سنوية متساوية.

2.2.2 معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في اعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في اعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2020. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولكن لم تسر بعد.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة 2020 ولكن ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

يوضح التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 أنه لكي يتم تصنيف أية مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات كأعمال، لا بد وأن تتضمن كحد أدنى مدخلات وإجراء جوهري يتجمعان معاً لكي تتحقق قدرة الحصول على المخرجات. إضافة إلى ذلك، أوضح التعديل أن الأعمال قد تتحقق دون أن تشمل على كافة المدخلات والإجراءات المطلوبة للوصول إلى المخرجات. لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة ولكنها قد تؤثر على الفترات المستقبلية في حالة قيام المجموعة بإبرام أي عمليات لدمج الأعمال.

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

تقدم هذه التعديلات تعريفاً جديداً للمعلومات الجوهرية الذي يبين أن "المعلومات تعتبر جوهرية في حالة إذا كان حذفها أو عدم صحة التعبير عنها أو إخفائها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام استناداً إلى تلك البيانات المالية بما يقدم معلومات مالية عن جهة محددة لإعداد التقارير".

توضح التعديلات أن الجوهرية تعتمد على طبيعة وحجم المعلومات سواء بصورة فردية أو بالاندماج مع المعلومات الأخرى في سياق البيانات المالية. ويكون عدم صحة التعبير عن المعلومات جوهرياً إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة وليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير مستقبلي على المجموعة.

الإطار التصوري للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

إن الإطار التصوري لا يمثل معيار كما لا تتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من الإطار التصوري هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في إعداد المعايير، ومساعدة القائمين على الإعداد على تطوير سياسات محاسبية متسقة متى لا يكون هناك أي معيار ساري، وكذلك لمساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها.

يتضمن الإطار التصوري الذي تمت مراجعته بعض المفاهيم الجديدة، ويقدم تعريفات محدثة ومعايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات كما يوضح بعض المفاهيم الهامة. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

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

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات

2.2.2 معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: امتيازات التأجير المتعلقة بكوفيد-19
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في 28 مايو 2020 امتيازات التأجير المتعلقة بكوفيد-19 - تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير. تمنح التعديلات إعفاءً للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بشأن المحاسبة عن تعديل عقد التأجير لامتيازات التأجير الناشئة كنتيجة مباشرة لوباء كوفيد-19. نظرًا لكونها مبررًا عمليًا قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان امتياز التأجير المتعلق بكوفيد-19 من المؤجر يمثل تعديل لعقد التأجير. يقوم المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار باحتساب أي تغيير في مدفوعات التأجير الناتجة عن امتياز التأجير المتعلق بكوفيد-19 بنفس الطريقة التي يحتسب بها حدوث أي تغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16، إذا لم يمثل التغيير تعديل لعقد التأجير.

يُطبق التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020. كما يُسمح بالتطبيق المبكر. ليس من المتوقع أن يكون لهذا التعديل تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39: تعديل سعر الفائدة الأساسي
تقدم التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية، ومعيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس بعض الإعفاءات التي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بتعديل سعر الفائدة الأساسي. وتتأثر علاقة التحوط إذا نتج عن التعديل حالات عدم تيقن بشأن توقيت و/ أو قيمة التدفقات النقدية القائمة على سعر الفائدة الأساسي لبند التحوط أو أداة التحوط. إن هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث أنه ليس لديها أي علاقات تحوط لأسعار الفائدة.

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

◀ الترتيب (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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

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

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.3.1 أساس التجميع (تتمة)

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 استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع. يتم المحاسبة عن 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 الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة ما يلي:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية %		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	2019	2020		
محتفظ بها مباشرة من قبل:				
المتاجرة في عقارات	99%	-	البحرين	شركة ركاز العقارية ذ.م.م.
تمويل عقارات	99.9%	99.9%	الكويت	شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك.م. («عنان»)
عقارات	66.06%	66.06%	الكويت	شركة محاصة يال مول
عقارات	99%	99%	الكويت	شركة هاجر الإقليمية للتجارة العامة ذ.م.م.
محتفظ بها 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%	الكويت	شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.
المتاجرة في عقارات	99.9%	99.9%	البحرين	شركة عنان العقارية ش.ش.و.
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/وحدات في الشركات التابعة ذات الصلة المذكورة أعلاه. ويتم الاحتفاظ بالحصص/الوحدات المتبقية بشكل غير مباشر باسم أمناء نيابة عن الشركة الأم. أكد الأمناء كتابة على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من الحصص/الوحدات في الشركة التابعة.

شركة تابعة جوهرياً مملوكة جزئياً

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

نسبة الملكية المحتفظ بها من جانب الحصة غير المسيطرة:

شركة محاصة يال مول		أرصدة متراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهرياً (خسائر) أرباح موزعة على الحصص غير المسيطرة الجوهرياً
2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
21,783,144	20,333,130	
215,473	(1,249,768)	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

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

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.1 أساس التجميع (تتمة)

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
1,431,340 (796,476)	(1,658,824) (2,023,467)	ملخص بيان الأرباح أو الخسائر الإيرادات المصرفات
634,864	(3,682,291)	(خسارة) ربح السنة
634,864	(3,682,291)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
65,195,473 1,014,141	61,784,479 1,875,433	ملخص بيان المركز المالي إجمالي الموجودات إجمالي المطلوبات
64,181,332	59,909,046	إجمالي حقوق الملكية
772,938 9,622	1,305,147 3,592	ملخص معلومات بيان التدفقات النقدية التشغيل الاستثمار
782,560	1,308,739	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل

2.3.2 دمج الأعمال 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 كمصرفات وتدرج ضمن المصرفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيافة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدره لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الحيافة.

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 التزام 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 المقدره). 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 المقدره 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 اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، اعتباراً 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة) 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.3.2 دمج الاعمال والشهرة (تتمة)

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

2.3.3 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 الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

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

يدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، 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 انخفاض في القيمة بشأن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تجري المجموعة تقديراً في تاريخ البيانات المالية المجمع لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما حدث ذلك، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الربح (الخسارة) كـ "حصة في نتائج شركة زميلة" في الأرباح أو الخسائر المجمع.

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 ومتحصلات البيع في الأرباح أو الخسائر.

2.3.4 العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمع للمجموعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل شركة في المجموعة بتحديد العملة الرئيسية لها، كما يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية المجمع 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 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 للاعتراف لأول مرة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

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

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.4 العملات الأجنبية (تتمة)

المعاملات والأرصدة (تتمة)

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 الاعتراف المبدئي للأصل أو المصروفات أو الإيرادات (أو جزء منها) المتعلقة باستبعاد أصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه الشركة بالاعتراف المبدئي للأصل أو الالتزام 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 المتعلق 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 بصفحتها موجودات ومطلوبات العملية الأجنبية، ويتم تحويلها مقابل سعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2.3.5 تكاليف الاقتراض

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

2.3.6 توزيعات أرباح

تسجل المجموعة التزام بسداد توزيعات الأرباح عندما تصبح التوزيعات خارج إرادة المجموعة. وفقاً لقانون الشركات، يتم التصديق على التوزيعات عندما يتم اعتمادها من قبل المساهمين في اجتماع 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.

2.3.7 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 استهلاكه خلال دورة التشغيل المعتادة،
- ◀ يتم الاحتفاظ 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 استخدامه لتسوية إلتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تصنف المجموعة كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة) 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.3.7 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة (تتمة)

يعتبر الإلتزام متداولاً عندما:

- ◀ يكون من المتوقع تسوية الإلتزام خلال دورة التشغيل المعتادة،
 - ◀ يتم الاحتفاظ 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.

2.3.8 الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي 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 58/2007 الذي يسري اعتباراً 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.

2.3.9 أحداث بعد فترة البيانات المالية المجمعة

إذا تلقت المجموعة عي 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.

2.3.10 ممتلكات ومعدات

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك 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 الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا توفرت مثل تلك المؤشرات وعندما تكون القيمة الدفترية مسجلة بأكثر من مبالغها المقدره الممكن استردادها، تخفض الموجودات إلى قيمها الممكن استردادها التي تمثل قيمتها العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

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

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.11 عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف 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 بناءً على تقييم سنوي يجريه خبير تقييم معتمد خارجي من خلال تطبيق نماذج التقييم المناسبة.

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند سحبها بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة الاستبعاد. ويتم تحديد قيمة المقابل الذي سيتم إدراجه ضمن الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد 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 الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تمثل قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً للاستثمار تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

2.3.12 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 والمصرفوات الأخرى المتكبدة لإنجاز المعاملة. تستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف إضافية يتم تكبدها عند بيع العقار.

2.3.13 أسهم خزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المصدرة والتي تم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لطريقة التكلفة، يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية وهو "احتياطي 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 الاحتياطي الاختياري والاحتياطي الإيجابي. وإذا تم تحقيق أرباح لاحقاً من بيع أسهم الخزينة فتستخدم أولاً في مقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في حساب الاحتياطيات أولاً ثم الأرباح المرحلة وحساب احتياطي 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.

2.3.14 مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلائي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل تدفق موارد تنطوي على منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة لتسوية الالتزام، ويمكن تقدير مبلغ الالتزام 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 بالالتزام. عند استخدام الخصم، تدرج الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويل.

2.3.15 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة) 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.16 الاعتراف بالإيرادات

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

الإيرادات من بيع عقارات

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

يمثل بيع العقار المكتمل التزام أداء فردي، وانتهت المجموعة إلى أنه يتم استيفاء هذا الالتزام 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 المشروط، فيتم ذلك بشكل عام عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية.

يتم استلام 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.

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 أحقيتها في الحصول عليه مقابل تقديم الخدمات.

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

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

2.3.17 الأدوات المالية - الإعتراض 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

الإعتراض المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الإعتراض 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 الإعتراض 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 لقيمه 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 تدرج ضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

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

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.17 الأدوات المالية - الإعراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

الإعراف المبدئي والقياس (تتمة)

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 الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال في يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في حين يتم الاحتفاظ 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 الاعتيادية) 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 الإعراف (أدوات حقوق الملكية)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

(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 الإعراف بالأصل أو تعديله أو إنخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لدى المجموعة المدينين والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد والمعادل.

(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 الإعراف، يعاد إدراج التغير المتراكم في القيمة العادلة من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

إن المجموعة ليس لديها أدوات دين مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

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

عند الإعراف 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

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

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.17 الأدوات المالية - الإعراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

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

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 باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد 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 انخفاض القيمة.

إختارت المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في أسهم ضمن هذه لفئة 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 اختارت 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.

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 التزاماً 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 الاحتفاظ 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 الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرارها في السيطرة على الأصل. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات 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 سداه أيهما أقل.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

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

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.17 الأدوات المالية - الإعراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

إنخفاض قيمة الموجودات المالية

لا تخضع الاستثمارات في أسهم لخسائر الانخفاض في القيمة. علاوة على ذلك، ليس لدى المجموعة أية أدوات دين مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

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

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

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 365 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

(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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

- 2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)**
2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.3.17 الأدوات المالية - الإعتراض المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)
(2) المطلوبات المالية (تتمة)

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 التزام مالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، حيث أن المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة هي الأكثر ارتباطاً بالمجموعة.

مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

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

دائنو تورق

بعد الإعتراض 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 المجموع.

إلغاء الإعتراض

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

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

(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 وتعترم المجموعة التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الإلتزامات في آن واحد.

2.3.18 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 اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ المقدر الممكن استرداده لهذا الأصل. إن القيمة الممكن استردادها للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، 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 استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

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

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.18 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

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

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

2.3.19 قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل الإلتزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض 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 الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق إستخدامها عند تسعير الأصل أو الإلتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الإقتصادية المثلى.

يراعي 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 استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، 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.

2.3.20 معلومات القطاعات

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

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

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.21 الموجودات والمطلوبات المحتملة

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

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

2.3.22 عقود التأجير

اخترت المجموعة الاستفادة من المبرر العملي للانتقال بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق تحديدها كعقود تأجير تقوم بتطبيق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. اخترت الشركة أيضاً في تاريخ بدء التطبيق استخدام إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود تأجير قصيرة الأجل"). ولعقود التأجير التي يندرج فيها الأصل الأساسي منخفض القيمة ("الموجودات منخفضة القيمة").

المجموعة كمتأجر

قامت المجموعة بتطبيق طريقة اعتراف وقياس فردية لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. وتسجل المجموعة مطلوبات عقود التأجير لأداء مدفوعات عقود التأجير وموجودات حق الاستخدام بما يمثل حق استخدام الموجودات ذات الصلة.

(1) موجودات حق الاستخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي التاريخ الذي يصبح فيه الأصل ذي الصلة متاحاً للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام وفقاً للتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها بما يعكس أي 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. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر.

في حالة انتقال ملكية الأصل المؤجل إلى المجموعة في نهاية فترة الإيجار أو تعكس التكاليف ممارسة خيار الشراء، يحتسب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

كما تتعرض موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة. راجع السياسات المحاسبية - انخفاض قيمة الموجودات غير المالية.

(2) 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 بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات عقد التأجير المتغيرة التي تعتمد على أحد المؤشرات أو المعدلات وكذلك المبالغ التي من المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. كما تشمل مدفوعات عقد التأجير على سعر الممارسة لخيار الشراء والتي من المؤكد بصورة معقولة من أنه يتم ممارسته من قبل المجموعة ومدفوعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير في حالة إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد.

في حالة مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ما، فيتم تسجيلها كمصروفات (ما لم يتم تكبيدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظروف التي تستدعي سداد المدفوعات. عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بداية عقد التأجير في حالة إذا كان معدل الاقتراض المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتحديد بشكل فوري. وبعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير لكي يعكس تراكم تكلفة الفائدة بينما يتم تخفيضه 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 (على سبيل المثال التغيرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة من التغيير في المعدل أو المؤشر المستخدم في تحديد مدفوعات التأجير هذه) أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

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

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.22 عقود التأجير (تتمة)

3 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 ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار شراء الأصل). كما أنها تطبق إعفاء الاعتراف لعقود الموجودات منخفضة القيمة بالنسبة لعقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. ويتم تسجيل مدفوعات عقد التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

المجموعة كمؤجر

إن عقود الإيجار التي لا تنقل فيها المجموعة بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا الجوهرية المتعلقة بملكية أصل يتم تصنيفها كعقود إيجار تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار ويتم إدراجها في الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نظراً لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة الإيجار على ذات أساس إيرادات الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

2.4 معايير صادرة ولم تسر بعد

فيما يلي المعايير التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول. ولكن لا تتوقع المجموعة أي تأثير جوهري من تطبيق التعديلات على مركزها أو أدائها المالي.

إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي – تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال – إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي. والغرض من هذه التعديلات هو استبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية الصادر في سنة 1989 بإشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في مارس 2018 دون أن يطرأ أي تغيير ملحوظ في المتطلبات المتعلقة به.

كما أضاف مجلس معايير المحاسبة الدولية إعفاءً من مبادئ الاعتراف الواردة بالمعيار الدولي للتقارير المالية 3 لتجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة خلال "اليوم الثاني للتطبيق" والنتيجة عن الالتزامات والمطلوبات المحتملة التي تندرج ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37 أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21 الضرائب، في حالة تكبدها بصورة منفصلة.

وفي نفس الوقت، قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية توضيح الإرشادات الحالية الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 المتعلقة بالموجودات المحتملة والتي لن تتأثر باستبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق بأثر مستقبلي. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثيراً جوهرياً على المجموعة.

الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود، والتي تمنع المنشآت من أن تقوم بخصم أي متحصلات ناتجة من بيع بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات من تكلفة بيع أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات وذلك في حالة الوصول بذلك الأصل إلى الموقع والحالة الضرورية لأن يكون جاهزاً للتشغيل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. بدلاً من ذلك، تسجل المنشأة المتحصلات من بيع مثل هذه البنود وتكاليف إنتاج تلك البنود ضمن الأرباح أو الخسائر.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ولا بد من تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة في حالة قيام المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثيراً جوهرياً على المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة) 2.4 معايير صادرة ولم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية - الرسوم ضمن إختبار «نسبة 10%» في حالة إلغاء الإعتراف بالمطلوبات المالية كجزء من التحسينات السنوية للسنوات 2018-2020 من عملية إعداد المعايير الدولية للتقارير المالية، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي للتقارير المالية 9. يتضمن التعديل توضيحات حول الرسوم التي تدرجها المنشأة ضمن التقييم الذي تجر به حول مدى اختلاف شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل بصورة جوهرية عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المبالغ المسددة أو المستلمة فيما بين المقترض والمقرض مشتملة على الرسوم المسددة أو المستلمة إما من قبل المقترض أو المقرض نيابة عن الآخر. تطبق المنشأة التعديل على المطلوبات المالية المعدلة أو المتبادلة في أو بعد فترة البيانات المالية السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر. ستطبق المجموعة التعديلات على المطلوبات المالية المعدلة أو المتبادلة في أو بعد فترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثيراً جوهرياً على المجموعة.

2.5 الأحكام والتقديرية والإفصاحات المحاسبية الهامة

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

2.5.1 الأحكام الهامة

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

مبدأ الإستمرارية

أجرت إدارة المجموعة تقييم لقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية وانتهت إلى أن المجموعة لديها الموارد اللازمة لمواصلة أعمالها في المستقبل القريب. بالإضافة إلى ذلك، فلم يصل إلى علم الإدارة أي حالات عدم تأكد مادي قد يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وبالتالي، فقد تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استنادا 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 معا كعقار استثماري. ويتم تصنيف العقار المحتفظ به للاستخدام في الإنتاج أو لتقديم البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن فئة الممتلكات والمعدات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

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

إجراءات قانونية

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

إن الالتزامات 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 اتخاذ 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 اتخاذ القرارات المتعلقة بالمخصصات بناءً على عدة عوامل من بينها طبيعة التقاضي، والمطالبة أو التقييم، والإجراءات القانونية وحجم الضرر المحتمل أن ينتج عن الاختصاص القضائي المسئول عن النظر في القضية، والتقدم في القضية (بما في ذلك التقدم في القضية بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة وقبل تلك البيانات المزمع إصدارها) ورأي أو استشارة المستشارين القانونيين، والخبرة بالقضايا المماثلة وأي قرار تتخذه إدارة المجموعة حول كيفية التعامل مع القضية، أو المطالبة أو التقييم.

2.5.2 التقديرات والافتراضات

تم عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات 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 افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. على الرغم من ذلك، قد تختلف الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب التغيرات في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تتعكس مثل هذه التغيرات في الافتراضات وقت حدوثها.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. تقوم المجموعة باستخدام أحكام في وضع هذه الافتراضات واختيار المدخلات لاحتساب انخفاض القيمة، استناداً إلى تاريخ المجموعة السابق وظروف السوق الحالية والتقديرات المستقبلية في نهاية فترة كل بيانات مالية.

وبالنسبة للأرصدة التجارية المدينة وموجودات العقود، تطبق المجموعة الطريقة المبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك تسجل مخصص الخسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية بخسائر الائتمانية مع تعديلها مقابل عوامل مستقبلية تتعلق بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية بخلاف الشهرة والموجودات غير الملموسة الأخرى ذات العمر غير المحدد

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة الموجودات غير المالية بخلاف الشهرة والموجودات غير الملموسة الأخرى ذات العمر غير المحدد في تاريخ كل بيانات مالية من خلال تقييم الشروط الخاصة بالشركة والأصل المحدد الذي قد يؤدي إلى انخفاض القيمة. في حالة وجود انخفاض في القيمة، يتم تحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل. يتضمن هذا القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو حسابات القيمة أثناء الاستخدام، والتي تتضمن عددًا من التقديرات والافتراضات الرئيسية.

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للإستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديراتها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للإستهلاك بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. كما أن عدم التأكد المرتبط بهذه التقديرات يتعلق بالتقادم التكنولوجي الذي قد يغير استخدام بعض البرامج ومعدات تكنولوجيا المعلومات.

تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة) 2.5 الأحكام والتقديرات والإفصاحات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.5.2 التقديرات والإفصاحات (تتمة)

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 وافتراسات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركون في السوق في تسعير الأداة المالية. لوضع هذه الافتراضات، تستند الإدارة إلى البيانات الملحوظة قدر الإمكان، إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوافرة بصورة دائمة. وفي هذه الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيم العادلة المقدره عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تقييم العقارات الاستثمارية

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

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء استناداً إلى تقديرات يتم إعدادها من قبل خبراء تقييم عقاري مستقلين باستثناء ألا يمكن تحديد هذه القيم بصورة موثوق منها. تم توضيح الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الإيضاح 20.

تحديد التزامات الأداء

فيما يتعلق ببيع الممتلكات، توصلت المجموعة إلى أن البضاعة والخدمات التي يتم تحويلها في كل عقد تشكل التزام أداء فردي، لا سيما البضاعة والخدمات الواردة في العقود الخاصة ببيع العقار قيد التطوير فإنها تشمل أعمال التصميم وشراء المواد وتطوير العقار. وبصفة عامة، تتحمل المجموعة المسؤولية الكاملة عن كافة البضائع والخدمات وإدارة المشروع بشكل شامل. بالرغم من أن هذه السلع والخدمات يمكن أن تكون متميزة، إلا أن المجموعة تقوم بالمحاسبة عنها كالتزام أداء فردي نظراً لأنها ليست مميزة في سياق العقد. تقوم المجموعة باستخدام تلك السلع والخدمات كمدخلات وتقدم خدمة جوهرية لدمجها في مخرجات مجموعة، أي العقار المكتمل الذي تعاقد عليه العميل.

فيما يتعلق بالخدمات المقدمة لمستأجري العقارات الاستثمارية (مثل النظافة، والأمن، والمناظر الطبيعية، وخدمات الاستقبال، والتمويل) كجزء من اتفاقيات الإيجار التي تدخل فيها المجموعة كمؤجر، توصلت المجموعة إلى أن الوعد يتمثل في خدمة إدارة العقار بشكل شامل وأن الخدمة المقدمة بشكل يومي مميزة ومتشابهة إلى حد كبير. بالرغم من أن الأنشطة الفردية التي تشكل التزام الأداء تختلف بشكل جوهري على مدار اليوم ومن يوم لآخر، فإن طبيعة الوعد بصفة عامة في تقديم خدمة الإدارة هي نفسها من يوم لآخر. وبالتالي، توصلت المجموعة إلى أن الخدمات المقدمة للمستأجرين تمثل سلسلة من الخدمات اليومية التي يتم استيفائها على مستوى فردي على مدار الوقت، باستخدام مقياس التقدم على مدار الوقت المنقضي وذلك لأن المستأجرين يقومون بالحصول على المميزات التي تقدمها المجموعة واستهلاكها في آن واحد.

تحديد توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع الممتلكات

قامت المجموعة بتقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع العقار بناءً على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات بموجب شروط العقد والاستشارة القانونية التي يتم الحصول عليها من المستشارين الخارجيين للمجموعة في مختلف المناطق. توصلت المجموعة بصفة عامة إلى أن العقود المتعلقة ببيع العقار المكتمل يتم الاعتراف بها في فترة زمنية معينة عندما يتم نقل السيطرة. من المتوقع بصفة عامة، بالنسبة لمبادلات العقود غير المشروطة، أن يتم نقل السيطرة إلى العميل مع الملكية القانونية. بينما في حالة المبادلات غير المشروطة، فمن المتوقع أن يحدث ذلك عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية.

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقار قيد التطوير، توصلت المجموعة بصفة عامة إلى أنه لم يتم استيفاء المعايير على مدار الوقت، وبالتالي تعترف بهذه الإيرادات في فترة زمنية معينة. هناك عقود تتعلق إما بالعقار الذي ي تم بيعه إلى أحد العملاء فيما يتعلق بالأرض والمبنى معاً أو فيما يتعلق بعقار متعدد الوحدات. ولكن، في بعض المناطق، تضع المجموعة في اعتبارها العوامل الواردة في العقود الخاصة ببيع العقار في تلك المناطق وتوصلت إلى أنه يتم نقل السيطرة على العقار متعدد الوحدات إلى العميل على مدار الوقت نظراً لما يلي:

◀ يعمل أداء المجموعة على إنشاء أو تعزيز أصل ما يسيطر عليه العميل نظراً لإنشاء ذلك الأصل أو تعزيزه. أي أن المجموعة قد وضعت في اعتبارها عدة عوامل تشير إلى أن العميل يقوم بالسيطرة على العقار الذي تم إنشاء جزء منه نظراً لأنه لا يزال قيد الإنشاء، أي أنه في الواقع أن العميل لديه القدرة على رهن العقار قيد التطوير عندما يكون قيد الإنشاء (خلاف الحق المستقبلي في الوحدة المكتملة) وقدرة العميل على تغيير أي مواصفات في العقار نظراً لأنه لا يزال قيد الإنشاء أو ما يتعلق بأي منشأة أخرى. ولكن لم يتم تحديد أي عامل من تلك العوامل وبالتالي قامت المجموعة بمعايرة هذه العوامل واستخدمت أحكام في تحديد مدى استيفاء تلك العوامل على مدار الوقت.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

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

2.5 الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.2 التقديرات والإفتراضات (تتمة)

تحديد توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع الممتلكات (تتمة)

◀ لا ينتج عن أداء المجموعة أصل ذي استخدام بديل. بالإضافة إلى ذلك، فإن المجموعة لديها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه. أخذت المجموعة في اعتبارها العوامل التي تشير إلى أنه لا يتم السماح (سواء بموجب عقد أو بشكل عملي) القيام باستخدام العقار قيد التطوير في غير الغرض المخصص له خلال فترة التطوير. بالإضافة إلى ذلك، يكون من حق المجموعة على مدار الوقت الحصول على مبلغ مقابل الأداء المكتمل على الأقل حتى تاريخه (عادة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه زائد هامش ربح معقول). وضعت المجموعة في اعتبارها، عند تحديد ذلك، الشروط التعاقدية وأي سوابق قانونية قد تدعم أو تلغي تلك الشروط التعاقدية.

توصلت المجموعة إلى أن طريقة المدخلات تمثل أفضل طريقة لقياس تنفيذ تلك العقود نظراً لوجود علاقة بين التكاليف المتكبدة من قبل المجموعة وتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل.

3. ربحية السهم

تحتسب ربحية السهم الأساسية بقسمة (خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. وتحتسب ربحية السهم المخففة بقسمة (الخسارة) 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.

2019	2020	
(معاد ادراجها)		
2,117,566	(11,601,510)	(خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
390,037,690	401,110,041	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم) *
5.4	(28.9)	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.

تم تعديل ربحية السهم الأساسية والمخففة للسنة السابقة لمراعاة التغيير في المتوسط المرجح التراكمي لعدد الأسهم القائمة في تاريخ توزيع أسهم الخزينة (إيضاح 12).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2020

4. مدينو تمويل عقاري

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
24,036	-	مجهل المبلغ
(560)	-	ناقصاً: ربح مؤجل
23,476	-	
(235)	-	ناقصاً: مخصص إنخفاض القيمة
23,241	-	مخصص عام
23,241	-	
23,241	-	متداولة
23,241	-	

فيما يلي الحركات في مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة لمديني التمويل العقاري:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
888	235	كما في 1 يناير
(653)	(235)	رد مخصص خلال السنة
235	-	في 31 ديسمبر

5. عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع بالكويت وعمان ولبنان، بقيمة دفترية بمبلغ 1,053,118 دينار كويتي (2019: 1,053,118 دينار كويتي) باسم أمناء نيابة عن المجموعة وتقدموا بكتاب تنازل لصالح المجموعة للتأكيد على أن المجموعة هي المالك المستفيد لهذه العقارات.

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 استناداً إلى المعاملات المماثلة لعقارات بنفس السوق الجغرافية التي تغطي نفس قطاع العقارات. وكما في 31 ديسمبر 2020، بلغ صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة لدى المجموعة 7,524,299 دينار كويتي (2019: 16,523,265 دينار كويتي).

تمثل بعض العقارات للمتاجرة ذات إجمالي قيمة دفترية بمبلغ 1,139,894 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 1,551,951 دينار كويتي) استثمار المجموعة في عقارات خاضعة للسيطرة المشتركة والتي تم حيازتها بموجب ترتيب مشترك مع شركاء الاستثمار الاستراتيجيين.

ضمان مقابل القروض

قامت المجموعة برهن بعض العقارات التي يبلغ صافي قيمتها الدفترية 550,939 دينار كويتي (2019: 550,939 دينار كويتي) للوفاء بمتطلبات الضمان لتسهيلات النورق التي تم الحصول عليها من مؤسسة مالية محلية (إيضاح 10).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

5. عقارات للمتاجرة (تتمة)

إستبعاد العقارات للمتاجرة

في سنة 2020، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات التي يبلغ صافي قيمتها الدفترية 195,926 دينار كويتي لقاء مقابل نقدي بمبلغ 178,600 دينار كويتي، ونتج عن ذلك خسارة من البيع بمبلغ 17,326 دينار كويتي تم تسجيله في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

خفض قيمة عقارات للمتاجرة

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، تم تسجيل تخفيض بمبلغ 3,452,287 دينار كويتي مقابل عقارات للمتاجرة تقع في المملكة العربية السعودية لخفض القيمة الدفترية لهذه العقارات إلى صافي القيمة المقدرة الممكن تحقيقها بعد الإستعانة بإستشارة قانونية ملائمة تم الحصول عليها من المستشار القانوني للمجموعة بشأن النزاع القانوني القائم حول ملكية الأرض.

بالإضافة إلى ذلك، تم تسجيل تخفيض بمبلغ 710,643 دينار كويتي مقابل بعض العقارات للمتاجرة، إستناداً إلى تقييم تم تحديده من قبل مقيمين خارجيين.

6. استثمارات في أسهم

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
54,455	53,733	- صناديق مدارة
54,455	53,733	
		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
60,827	48,046	- أسهم مسعرة
237,826	1,304,441	- أسهم غير مسعرة*
298,653	1,352,487	

* في 6 مايو 2020، قامت المجموعة بإتمام تخارجها من محفظة عقارية مستثمرة في جمهورية مصر العربية لقاء مقابل عيني (أي، 1,995,921 سهم في شركة ذا سبوت العقارية، بما يمثل نسبة 13.564 % من رأس مال الشركة المستثمر فيها). بلغت القيمة الدفترية للأسهم المسجلة من قبل المجموعة عند الاعتراف المبدئي 40,754,117 جنيه مصري (بما يعادل نحو 798,332 دينار كويتي). لا يوجد تدفق نقدي صادر من هذه المعاملة، وبالتالي تم إستبعادها من بيان التدفقات النقدية المجمعة.

تم عرض الجدول الهرمي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أساليب التقييم ضمن الإيضاح 20.

7. عقارات استثمارية

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
84,182,577	82,297,890	في 1 يناير
356,102	340,154	إنفاق رأسمالي متكبد لعقارات استثمارية ¹
2,022,327	-	إضافات ¹
(3,639,521)	(1,607,000)	إستيعادات ²
(623,595)	(4,351,147)	التغير في القيمة العادلة ³
<u>82,297,890</u>	<u>76,679,897</u>	في 31 ديسمبر

¹ قامت المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بحيازة عقارات في دولة الكويت لقاء مبلغ لا شيء (2019: 2,022,327 دينار كويتي). إضافة إلى ذلك، تكبدت المجموعة مصروفات تطوير بمبلغ 340,154 دينار كويتي خلال السنة المنتهية بذلك التاريخ (2019: 356,102 دينار كويتي).

² قامت المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 ببيع عقارات استثمارية ذات قيمة دفترية إجمالية بمبلغ 1,607,000 دينار كويتي (2019: 3,639,521 دينار كويتي) لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 1,800,000 دينار كويتي (2019: 4,246,000 دينار كويتي) مما أدى إلى ربح من البيع بمبلغ 193,000 دينار كويتي (2019: 606,479 دينار كويتي) مسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

³ تتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً 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 آخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة بواسطة طريقة رسملة الإيرادات استناداً إلى صافي إيرادات التشغيل العادية الناتجة عن العقار مقسوماً على معدل الرسملة (الخصم). أما طبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة استناداً إلى المعاملات المماثلة. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في السعر لكل متر مربع. واستناداً إلى هذه التقييمات، تعرضت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للنقص بمبلغ 4,351,147 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2020 (2019: نقص بمبلغ 623,595 دينار كويتي).

تم تسجيل عقار استثماري للمجموعة ذات قيمة دفترية بمبلغ 21,216,000 دينار كويتي (2019: 22,652,323 دينار كويتي) باسم بعض الأطراف ذات علاقة نيابة عن المجموعة ويوجد خطابات تنازل لصالح المجموعة تؤكد بأنها المستفيد النهائي من تلك العقارات. يتم الاحتفاظ بهذا العقار الاستثماري من خلال اتفاقية شركة محاصة مع شركاء الاستثمار من الأطراف ذات علاقة.

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
3,968,354	2,858,000	عقارات قيد التطوير
78,329,536	73,821,897	عقارات مطورة
<u>82,297,890</u>	<u>76,679,897</u>	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

7. عقارات استثمارية (تتمة)

فيما يلي التركز الجغرافي للعقارات الاستثمارية ذات الصلة:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
75,594,800	69,848,000
6,703,090	6,831,897
82,297,890	76,679,897

دولة الكويت
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى

إن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 13,066,940 دينار كويتي (2019: 13,549,055 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائني تورق (إيضاح 10). تقوم المجموعة بتصنيف عقاراتها الاستثمارية ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة (إيضاح 20).

8. استثمار في شركات زميلة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة الرئيسية:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية %		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2019	2020		
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 الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("شركة الجداف")
أنشطة عقارية	-	25.0%	الكويت	شركة الحدائق العقارية ذ.م.م.

المطابقة بالقيمة الدفترية:
فيما يلي مطابقة المعلومات المالية الموجزة بالقيمة الدفترية للشركات الزميلة:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
8,566,751	9,440,697
1,193,225	(3,503,211)
-	4,374,999
(319,279)	-
9,440,697	10,312,485

في 1 يناير
حصة في النتائج
إضافات*
إستبعاد

في 31 ديسمبر

* في 8 أكتوبر 2020، قامت المجموعة بالمشاركة في حصة ملكية بنسبة 25% في شركة الحدائق العقارية ذ.م.م. وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تم تأسيسها في دولة الكويت في 2 ديسمبر 2019 برأس مال يبلغ 17,500,000 دينار كويتي.

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2020
8. 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 عنها المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركة الزميلة ذات الصلة وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ:

	31 ديسمبر 2019		31 ديسمبر 2020		بيان المركز المالي الموحّد:
	المجموع دينار كويتي	الجداف دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	شركة الحدائق العقارية دينار كويتي	
إجمالي الموجودات	73,493,004	14,994,524	77,717,796	17,501,796	50,846,318
إجمالي المطلوبات	(20,546,759)	(51,186)	(19,374,609)	(1,800)	(19,323,704)
حقوق الملكية	52,946,245	14,943,338	58,343,187	17,499,996	31,522,614
نسبة حصة المجموعة في حقوق الملكية %		26%		25%	31.5%
حصة المجموعة في حقوق الملكية	15,856,184	3,885,268	16,727,972	4,374,999	9,929,623
الشهرة	670,000	-	670,000	-	670,000
خسائر انخفاض القيمة	(7,085,487)	(895,487)	(7,085,487)	-	(6,190,000)
القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة	9,440,697	2,989,781	10,312,485	4,374,999	4,409,623
بيان الأرباح أو الخسائر الموحّد:					
الإيرادات	6,118,595	2,481	6,116,114	-	(4,084,827)
الأرباح (الخسائر)	3,786,533	(8,482)	3,795,015	-	(6,480,289)
حصة المجموعة في ربح (خسارة) السنة	1,193,225	(2,205)	1,195,430	-	(2,041,291)

*الشركات الزميلة المذكورة أعلاه هي شركات خاصة غير مدرجة بأي سوق للأوراق المالية وبالتالي، ليس هناك أسعار سوق مسعرة متاحة لاسهم هذه الشركات.
**يبيّن لدى الشركات الزميلة أي مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2020 و 2019.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

8. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

*** كما في 31 ديسمبر 2020، أجرت الإدارة تقييماً لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة لتحديد أي مؤشرات على الانخفاض في القيمة. ووضعت الإدارة في اعتبارها العوامل مثل التغيرات في الوضع المالي للشركة المستثمر فيها وأي تغيرات عكسية جوهرية في الاقتصاد أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو البيئة السياسية، بما يؤثر على أعمال الشركات المستثمر فيها، بما في اعتبارات جائحة كوفيد-19. في ضوء التطورات الأخيرة لنفسي كوفيد-19، توجد مصادر معلومات خارجية وداخلية مثل الانخفاض بشكل عام في أنشطة بعض الشركات الزميلة وكذلك عدم اليقين بشأن الوضع الاقتصادي الحالي، مما أدى إلى انخفاض الطلب لبعض منتجات أو خدمات الشركات الزميلة بما يشير إلى أن الشركات الزميلة قد تتعرض لانخفاض في القيمة. وبالتالي، توصلت المجموعة إلى أنه يتعين اختبار وحدات إنتاج النقد لتحديد الانخفاض في القيمة.

**** تم الحصول على تسهيلات تورق بمبلغ 3,720,000 دينار كويتي (2019: دينار كويتي) مكفولة بضمان أسهم في شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. بمبلغ 1,466,404 دينار كويتي (2019: لا شيء) لتمويل حصة ملكية المجموعة في شركة الحدائق العقارية ذ.م.م. (إيضاح 10).

***** تسهيلات تورق بقيمة 7,707,221 دينار كويتي (2019: 7,627,689 دينار كويتي) مكفولة بضمان أسهم في شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. بمبلغ 371,180 دينار كويتي (2019: 543,006 دينار كويتي) (إيضاح 10).

تقييم إنخفاض القيمة لبرج هاجر

وضعت الإدارة في اعتبارها عدة أمور من بينها التوقعات المستقبلية السلبية بشأن قطاع الفنادق نتيجة تأثير جائحة فيروس كورونا في تحديد القيمة الممكن إستردادها لوحدة إنتاج النقد. تم تقدير القيمة الممكن إستردادها إستناداً إلى القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقع الحصول عليها من وحدات إنتاج النقد (القيمة أثناء الإستخدام). يتم تحديد القيمة أثناء الإستخدام إستناداً إلى الإفتراضات المعقولة والمؤيدة بشأن التقديرات التي تم إعتماها من قبل الإدارة (كجزء من الموازنة). تغطي هذه التدفقات النقدية فترة 13 سنة باستخدام متوسط معدل نمو سنوي بنسبة 2.78% على مدار فترة التقدير إستناداً على الأداء السابق وتوقعات الإدارة لتطور السوق. يُقدر معدل الخصم المطبق على تقديرات التدفق النقدي لعمليات الفندق بنسبة 11.3%.

نتيجة لهذا التحليل، يوجد ارتفاع بمبلغ 8,586,938 دينار كويتي ولم تحدد الإدارة إنخفاض القيمة لوحدة إنتاج النقد.

ترى الإدارة أن أي تغيرات بصورة معقولة في الإفتراضات الأساسية التي تستند إليها القيمة الممكن إستردادها لن يؤدي إلى زيادة القيمة الدفترية لوحدة إنتاج النقد عن قيمتها الممكن إستردادها.

تقييم إنخفاض القيمة لشركة الجداف

تم إجراء إختبار إنخفاض القيمة من قبل المجموعة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 36 بشأن تأثيرات الإقتصاد الكلي الناتجة عن جائحة كوفيد-19 على القطاع العقاري.

تستند القيمة الممكن إستردادها لاستثمار المجموعة في شركة الجداف على القيمة العادلة لقطعة أرض محتفظ بها لدى شركة زميلة والتي تمثل وحدة إنتاج النقد الوحيدة التي تم تحديدها من قبل المجموعة. تم إستنتاج القيمة العادلة لهذه الأرض باستخدام طريقة تقييم الأرض المتبقية بواسطة تقديرات التدفقات النقدية المخصومة إستناداً إلى المدخلات غير الملحوظة والتي يتم إستنتاجها عادة من خلال سلوك السوق الذي يمثل سمة فئة العقار.

تتضمن الإفتراضات التي يستند إليها التقييم الإشغال المتوقع ونفقات رأس المال وتكاليف الإنشاء وتكلفة الطوارئ وتكلفة التمويل ومصروفات التشغيل الأخرى. يتم بعد ذلك خصم سلسلة من صافي إيرادات التشغيل الدوري، بالإضافة إلى تقدير القيمة النهائية المتوقعة في نهاية فترة التقدير باستخدام معدل الخصم المستمد من السوق بنسبة 11.5% والذي يتم تطبيقه لتحديد القيمة الحالية للتدفق النقدي المرتبط بالأصل.

نتيجة لهذا التحليل، يوجد ارتفاع محدود للغاية وأن القيمة المقدرة القابلة للإسترداد حساسة بدرجة كبيرة لأي تغير في إفتراض (أو أكثر) من الإفتراضات الواردة أعلاه. إن أي تغير عكسي في تلك الإفتراضات قد يؤدي إلى إنخفاض القيمة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

9. مدينون وموجودات أخرى

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
247,266 (8,855)	397,162 (373,306)	الموجودات المالية مجمل مديني مستأجرين ناقصاً: مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة
238,411 1,726,497	23,856 535,222	مديني مستأجرين، بالصادفي مدينون آخرون
1,964,908	559,078	

إن صافي القيمة الدفترية لمديني المستأجرين تمثل تقريب معقول للقيمة العادلة.

يتضمن الإيضاح 18.2 الإفصاحات المتعلقة بالإنكشاف لمخاطر الإئتمان والتحليل المتعلق بمخصص خسائر الإئتمان المتوقعة لمديني المستأجرين لدى المجموعة. لا تتضمن الفئات الأخرى ضمن الأرصدة المدينة موجودات منخفضة القيمة.

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

يوضح الجدول التالي الحركة في مخصص مديني المستأجرين:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,855 -	8,855 364,451	كما في 1 يناير مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة
8,855	373,306	كما في 31 ديسمبر

10. دائنو تورق

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
13,103,409 (388,329)	16,171,790 (346,294)	مجمل المبلغ ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة
12,715,080	15,825,496	
6,553,906 6,161,174	10,276,312 5,549,184	غير متداولة متداولة
12,715,080	15,825,496	

تحمل أرصدة دائني التورق متوسط تكلفة تمويل بنسبة 4% (2019: 5.25%) سنوياً.

تم الحصول على تسهيلات تورق بمبلغ 15,825,496 دينار كويتي (2019: 12,715,080 دينار كويتي) مكفولة بضمان عقارات استثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 13,066,940 دينار كويتي (2019: 13,549,055 دينار كويتي) (إيضاح 7) وبعض العقارات للمتاجرة ذات قيمة دفترية بمبلغ 550,939 دينار كويتي (2019: 550,939 دينار كويتي) (إيضاح 5) ونسبة 80% من استثمار المجموعة في أسهم شركة عنان («الشركة التابعة») وأسهم في شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. بقيمة 1,837,584 دينار كويتي (2019: 543,006 دينار كويتي) (إيضاح 8).

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 2020

11. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
210,213	123,417	مصروفات مستحقة
3,551,067	-	مستحق إلى عملاء تمويل عقاري من إعادة حيازة عقارات
519,224	529,126	مبالغ مستحقة إلى مقاولين
1,755,138	2,085,546	دائنون آخرون
<u>6,035,642</u>	<u>2,738,089</u>	

12. رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وتوزيعات مسددة وموصى بها

12.1 رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي			
<u>41,564,230</u>	<u>41,564,230</u>	<u>415,642,299</u>	<u>415,642,299</u>	أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)

12.2 علاوة إصدار الأسهم

تمثل علاوة إصدار الأسهم الفرق بين القيمة الإسمية للأسهم المصدرة وسعر الإكتتاب أو الإصدار. إن هذا الإحتياطي غير متاح للتوزيع، باستثناء الحالات التي ينص عليها قانون الشركات.

12.3 توزيعات مسددة وموصى بها

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
<u>2,038,755</u>	-	توزيعات أرباح نقدية مدفوعة ومعلنة: توزيعات أرباح نهائية لسنة 2019: لا شيء (2018: 5 فلس للسهم) (باستثناء أسهم الخزينة)

قامت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 4 يونيو 2020 بالموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وتوصية مجلس الإدارة بتوزيع أسهم خزينة (تمثل 5% من رأس المال المصدر) على مساهمي الشركة الأم دون أن يكون لذلك تأثير على رأس المال أو عدد الأسهم المصدرة. لم يتم الإعلان عن توزيعات أرباح نقدية من قبل الشركة الأم.

وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 2 مايو 2019 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 كما وافقت على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بمبلغ 5 فلس للسهم.

13. الإحتياطيات

13.1 الإحتياطي الإجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم بناءً على توصية مجلس إدارة الشركة الأم اقتطاع 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 الإحتياطيات القابلة للتوزيع. يتم رد المبالغ المخصومة من الإحتياطي عند تحقيق أرباح كافية في السنوات التالية ما لم يتجاوز هذا الإحتياطي 50% من رأس المال المصدر.

لم يتم إجراء أي إقتطاع إلى الإحتياطي الإجباري خلال السنة الحالية نظراً للخسائر التي تكبدتها الشركة الأم.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

13. الاحتياطات (تتمة)

13.2 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.

14. أسهم خزينة

2019	2020	
20,907,682	1,249,702	عدد أسهم الخزينة
%5.03	%0.6	نسبة الأسهم المصدرة (%)
1,351,564	80,793	التكلفة (دينار كويتي)
1,528,352	74,232	قيمة السوق (دينار كويتي)

إن الاحتياطات 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 2020 1.5 معلومات القطاعات

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

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

أ- إدارة المشاريع والعقارات

لم يتم تجميع أي قطاعات تشغيل لتشكيل القطاعات التشغيلية المدكورة أعلاه والقبالة لرفع التقارير عنها.

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

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

	المجموع		أخرى		التمويل العقاري		إستثمارات		إدارة المشاريع والعقارات	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
إيرادات القطاع	5,197,930	(5,169,855)	-	-	595,408	560	4,250,500	(5,406,867)	352,022	236,452
إستهلاك	21,294	13,993	-	-	-	-	-	-	21,294	13,993
ربح (خسارة) القطاع	2,333,039	(12,851,278)	(1,323,117)	(1,521,313)	595,408	560	2,902,896	(11,354,448)	157,852	23,923
حصة في نتائج الشركة الزمنية	1,193,225	(3,503,211)	-	-	-	-	1,193,225	(3,503,211)	-	-
إجمالي الموجودات	111,638,747	98,452,429	44,336	46,861	23,241	-	107,581,611	95,489,647	3,989,559	2,915,918
إجمالي المطلوبات	19,201,524	19,047,731	911,008	723,052	-	-	17,745,991	17,767,727	544,525	556,947
اشهرة (مدرجة ضمن استثمار في شركات زمنية)	670,000	670,000	-	-	-	-	670,000	670,000	-	-
إفصاحات أخرى: نفقات رأسمالية استثمار في شركة زمنية	356,102	340,154	-	-	-	-	9,440,697	10,312,485	356,102	340,154
	9,440,697	10,312,485	-	-	-	-	-	-	-	-

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

16. إلتزامات ومطلوبات محتملة

16.1 إلتزامات

يوجد لدى المجموعة إلتزامات تتعلق ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 981,008 دينار كويتي (2019: 168,997 دينار كويتي).

16.2 مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2020، قدمت الجهات المصرفية للمجموعة ضمانات بنكية بمبلغ 85,900 دينار كويتي (2019: 85,900 دينار كويتي) وليس من المتوقع أن ينشأ عنها إلتزامات جوهرية.

17. 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 دينار كويتي	الشركات الزميلة دينار كويتي	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	بيان أو الخسائر المجمع أتعاب إدارة
2019	2020				
دينار كويتي	دينار كويتي	20,332	-	-	
16,887	20,332				
		1,632	13,740	-	بيان المركز المالي المجمع مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
290,649	15,372				

بنود وشروط المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

إن المعاملات مع الأطراف ذات علاقة تتم على أساس شروط يتم إعتماها من قبل إدارة المجموعة. 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 2020، لم تسجل المجموعة أي مخصص لخسائر الإئتمان المتوقعة (2019: لا شيء) المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2019: 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		رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
94,726	101,911	324,223	337,816	
266,451	282,230	62,381	44,631	
361,177	384,141	386,604	382,447	

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ لا شيء (2019: 44,000 دينار كويتي).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

18. 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 والمدنيين 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 الائتمان 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 وإعتماد سياسات إدارة كل نوع من المخاطر والمبينة بإيجاز فيما يلي.

18.1 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 وإتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

18.1.1 مخاطر معدلات الربح

مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في معدلات الفائدة في السوق.

تنشأ مخاطر معدلات الربح لدى المجموعة بصورة أساسية من قروضها والتي يتم إستحقاقها بصورة أساسية على المدى القصير، بما لا يتجاوز اثنا عشر شهراً. تتعرض المجموعة لإنكشاف محدود لمخاطر معدلات الربح نظراً لأنها تشمل أرصدة دائني التمويل الإسلامي والتي تمثل أدوات ذات معدلات ثابتة وقد يتم إعادة تسعيرها على الفور إستناداً إلى حركة السوق في معدلات الربح. علاوة على ذلك، تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة التمويل عن طريق الإستفادة من التسهيلات الائتمانية التنافسية من مؤسسات التمويل المحلية والإستمرار في مراقبة تقلبات معدلات الربح.

18.1.2 مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الإستثمارات في الأسهم لدى المجموعة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيم المستقبلية للإستثمارات في الأسهم.

بلغ الإنكشاف لمخاطر الإستثمارات في الأسهم غير المسعرة المدرجة بالقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة 1,304,441 دينار كويتي (2019: 237,826 دينار كويتي). تم عرض تحليلات الحساسية المتعلقة بهذه الإستثمارات ضمن الإيضاح 20.

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 الإحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

	2019	2020	
	دينار كويتي	دينار كويتي	مؤشرات السوق
	$\pm 3,370$	$\pm 2,621$	بورصة الكويت

18.1.3 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 جوهريّة تتعلق بالعملات الأجنبية في 31 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2019 حيث إن موجوداتها ومطلوباتها النقدية مدرجة بصورة رئيسية بالدينار الكويتي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

18. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

18.2 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان 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 الائتمان 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.

يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المجمعة القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية كما يلي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,849,606	2,955,606	أرصدة لدى البنوك
23,241	-	مدينو تمويل عقاري
290,649	15,372	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
238,411	23,856	مدينو مستأجرين
1,726,497	535,222	مدينون آخرون
5,128,404	3,530,056	

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

مخاطر مديني المستأجرين

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصة استناداً إلى معدلات التعثر الملحوظة السابقة للمجموعة في قياس خسائر الائتمان المتوقعة للإيجارات المستحقة من العملاء الأفراد والتي تتكون من عدد كبير جداً من الأرصدة الصغيرة. وتفترض المجموعة الازدياد الملحوظ لمخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي عندما تسجل المدفوعات التعاقدية تأخراً في السداد لمدة تزيد عن 90 يوماً ما لم تتوفر لدى المجموعة معلومات معقولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ترتبط أغلبية أشكال تعرض المجموعة للمخاطر إزاء الأطراف المقابلة بمخاطر تعثر منخفضة ولا تتضمن أية مبالغ متأخرة السداد.

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من مديني المستأجرين بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل مستأجر. تتم إدارة مخاطر ائتمان المتعلقة بالمستأجرين من خلال ضمان إجراء عمليات التحصيل في الوقت المناسب ومن خلال مطالبة المستأجرين بسداد دفعات الإيجار مقدماً، وبالتالي الحد بشكل كبير من مخاطر الائتمان ذات الصلة لدى المجموعة. إلا أنه قد تؤدي تأثيرات فيروس كوفيد-19 إلى زيادة مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة المعترف بها فيما يتعلق بمديني المستأجرين، بسبب اضطراب الأعمال نتيجة الجائحة (على سبيل المثال، وقف العمليات وانخفاض إنفاق المستهلكين الخ).

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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

18. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

18.3 مخاطر السيولة

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

تتوقع المجموعة حدوث تأثير سلبي جوهري على السيولة بسبب تفشي فيروس كوفيد-19. قامت الإدارة بإتخاذ عدة خطوات لحماية التدفقات النقدية من خلال تدابير خفض التكاليف وخفض الإنفاق الرأسمالي التقديري. علاوة على ذلك، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على مستوى النقد والائتمال المعادل بمبلغ يزيد عن التدفقات النقدية الصادرة المتوقعة للمطلوبات المالية.

يلخص الجدول التالي قائمة إستحقاق المطلوبات المالية للمجموعة إستناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصومة:

الإجمالي دينار كويتي	1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	3 إلى 12 شهراً دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	
16,171,790	10,276,312	5,895,478	-	كما في 31 ديسمبر 2020
2,542,247	-	1,326,705	1,215,542	دائنو تورق
18,714,037	10,276,312	7,222,183	1,215,542	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى*
13,103,409	6,553,906	6,480,438	69,065	كما في 31 ديسمبر 2019
5,835,133	-	5,008,665	826,468	دائنو تورق
18,938,542	6,553,906	11,489,103	895,533	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى*

* باستثناء الدفعات مقدماً من عملاء والإيرادات غير المكتسبة.

19. 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 التغيرات في الظروف الإقتصادية ومتطلبات الإقتافيات المالية. للحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين ورد رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقتراض وهو «صافي الدين» مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تهدف سياسة المجموعة إلى الحفاظ على معدل الإقتراض عند مستويات مقبولة. تُدرج المجموعة دائني التورق والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى، ناقصا النقد والودائع قصيرة الأجل ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
12,715,080	15,825,496	دائنو تورق
6,035,642	2,738,089	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
(2,849,606)	(2,955,606)	ناقصا: النقد لدى البنوك
15,901,116	15,607,979	صافي الدين
70,654,079	59,071,570	إجمالي رأس المال
86,555,195	74,679,549	رأس المال وصافي الدين
%18	%21	معدل الإقتراض

19. إدارة رأس المال (تتمة)

تخضع المجموعة لبعض إتفاقيات ترتيبات التمويل ويتم إعطاء أولوية للوفاء بهذه الترتيبات في كافة القرارات التي يتم إتخاذها بشأن إدارة مخاطر رأس المال. لم تقع أي أحداث تعثر تتعلق بترتيبات التمويل خلال السنة المالية.

لم يتم إجراء أي تغييرات في أهداف أو سياسات أو إجراءات إدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2020 و 2019.

20. 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.

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

تحدد الإدارة العليا بالشركة السياسات والإجراءات المتعلقة بقياس القيمة العادلة المتكررة مثل العقارات الاستثمارية والاستثمارات في الأسهم غير المسعرة.

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمار في الأسهم والصناديق المشتركة والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة بما في ذلك طرق التقييم والتقدير الجوهري والافتراضات مبينة أدناه.

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

فيما يلي ملخص الأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة على أساس متكرر بخلاف تلك ذات القيمة الدفترية التي تمثل تقديراً تقريبياً معقولاً للقيمة العادلة:

20. قياس القيمة العادلة (تتمة)
الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

قياس القيمة العادلة بواسطة			
الإجمالي	المدخلات الجوهريّة المملوكة	المدخلات الجوهريّة المملوكة	الأسعار المعينة في أسواق نشطة
	(المستوى 3)	(المستوى 2)	(المستوى 1)
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 31 ديسمبر 2020			
الأدوات المالية:			
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
53,733	-	53,733	-
1,352,487	1,304,441	-	48,046
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
1,406,220	1,304,441	53,733	48,046
			استثمارات في أوراق مالية (مدرجة بالقيمة العادلة)
موجودات غير مالية:			
			عقارات استثمارية
76,679,897	-	76,679,897	-
كما في 31 ديسمبر 2019			
الأدوات المالية:			
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
54,455	-	54,455	-
298,653	237,826	-	60,827
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
353,108	237,826	54,455	60,827
			استثمارات في أوراق مالية (مدرجة بالقيمة العادلة)
موجودات غير مالية:			
			عقارات استثمارية
82,297,890	-	82,297,890	-

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:

الأسهام غير المدرجة		
2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
338,700	237,826	الرصيد الإفتتاحي
(100,874)	36,741	إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى
-	1,029,874	مشتريات/مبيعات (بالصافي)
237,826	1,304,441	كما في 31 ديسمبر

لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2020 أو 2019.

20. قياس القيمة العادلة (تتمة) الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

طرق وإفتراضات التقييم

تم استخدام الطرق والإفتراضات التالية لتقدير القيمة العادلة:

الاستثمار المدرج في الأسهم
تستند القيمة العادلة للأسهم المتداولة علناً إلى أسعار السوق المعلنة في سوق نشط لموجودات مماثلة دون أي تعديلات. تصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 1 من الجدول الهرمي.

استثمارات في أسهم غير مسعرة
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. تراعي 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 كمداخل 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.

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 2020:

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 (نقص) زيادة القيمة العادلة بمبلغ 29,159 دينار كويتي.
مضاعفات السوق	0.10-0.37(0.2)	ستؤدي الزيادة / (النقص) بنسبة 10% في مضاعف PBV القطاعي إلى زيادة / (نقص) القيمة العادلة بمبلغ 96,646 دينار كويتي.

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

21. المنح الحكومية

في محاولة لتفادي تأثير وباء كوفيد-19، أصدرت حكومة دولة الكويت مجموعة من التدابير لمساعدة شركات القطاع الخاص. تتضمن تلك التدابير تقديم دعم حكومي للعمالة الوطنية العاملة في القطاع الخاص لفترة تصل إلى 6 أشهر إعتباراً من أبريل 2020.

خلال الفترة، إستلمت الشركة الأم دعم مالي بمبلغ 20,375 دينار كويتي، وتم المحاسبة عنه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 20 «المحاسبة عن المنح الحكومية والإفصاح عن الدعم الحكومي»، وتم تسجيله في الأرباح أو الخسائر تحت بند «إيرادات أخرى».

22. تأثير تفشي فيروس كوفيد - 19

تم الإعلان عن تفشي كوفيد-19 لأول مرة قرب نهاية سنة 2019. في ذلك الوقت، تم تحديد مجموعة من الحالات التي تظهر عليها أعراض "التهاب رئوي مجهول السبب" في ووهان، عاصمة مقاطعة هوبي الصينية. في 31 ديسمبر 2019، نبهت الصين منظمة الصحة العالمية لهذا الفيروس الجديد. في 30 يناير 2020، أعلنت لجنة الطوارئ للوائح الصحة الدولية التابعة لمنظمة الصحة العالمية أن تفشي المرض هو "حالة طوارئ صحية عامة ذات اهتمام دولي" منذ ذلك الحين، انتشر الفيروس في جميع أنحاء العالم. في 11 مارس 2020، أعلنت منظمة الصحة العالمية أن تفشي كوفيد-19 أصبح وباءً.

إن الإجراءات المتخذة لاحتواء انتشار كوفيد-19 كان لها تأثير كبير على الاقتصاد العالمي. حيث فرضت الحكومات في جميع أنحاء العالم حظرًا على السفر وإجراءات حجر صحي صارمة، كما واجهت الشركات خسائر في الإيرادات وتعطلت في سلاسل التوريد. بينما بدأت البلاد في تخفيف إجراءات الإغلاق، وتهدئة الأوضاع تدريجياً. أدت جائحة كوفيد-19 أيضاً إلى تقلبات كبيرة في الأسواق المالية، ونتيجة لذلك، أعلنت الحكومة عن اتخاذ تدابير لتقديم الدعم المالي للقطاع الخاص.

وفي هذا الخصوص، يجب على الشركات دراسة إمكانية الإفصاح عن التدابير التي اتخذتها، بما يتماشى مع توصيات منظمة الصحة العالمية والسلطات الصحية الوطنية للحفاظ على صحة موظفيها ودعم الوقاية من العدوى في مجالاتها الإدارية والتشغيلية، مثل العمل من المنزل، تقليل منابوات العمل في مناطق التشغيل لتقليل عدد العمال المتقنين، والتنظيف العميق، لأماكن العمل، وتوزيع أدوات الوقاية الشخصية، واختبار الحالات المشتبه فيها وقياس درجة حرارة الجسم.

نتيجة لذلك، أخذت المجموعة في اعتبارها تأثير كوفيد-19 في إعداد البيانات المالية المجمعة. في حين أن بنود الأحكام المحددة قد لا تتغير، فإن تأثير كوفيد-19 أدى إلى تطبيق مزيد من الأحكام داخل تلك البنود.

نظراً لطبيعة تطور كوفيد-19 والخبرة الحديثة المحدودة للتأثيرات الاقتصادية والمالية لمثل هذا الوباء، قد يستلزم الأمر إجراء تغييرات على التقديرات في قياس موجودات ومطلوبات المجموعة في المستقبل.

مدينون تجاريون ومدينون آخرون

يتوجب على المجموعة مراجعة بعض المدخلات والإفتراضات المستخدمة لتحديد خسائر الإئتمان المتوقعة، والتي تتعلق في المقام الأول بتعديل التقديرات المستقبلية المستخدمة من قبل المجموعة في تقدير خسائر الإئتمان المتوقعة حيث أن التصنيف المطبق في الفترات السابقة قد لا يكون مناسباً وقد يحتاج إلى المراجعة ليعكس الطرق المختلفة لتأثيرات تفشي كوفيد-19 على أنواع مختلفة من العملاء (على سبيل المثال من خلال تمديد شروط الدفع للمدينين التجاريين أو باتباع إرشادات محددة صادرة عن الحكومة فيما يتعلق بتحصيل الإيجار أو المدفوعات الأخرى). ستواصل المجموعة تقييم تأثير الوباء مع توافر المزيد من البيانات الموثوق فيها، وما قد يترتب عليه من تحديد مدى ضرورة إجراء تعديل على خسائر الإئتمان المتوقعة في فترات البيانات المالية المجمعة اللاحقة.

إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، أخذت المجموعة في اعتبارها التأثير المحتمل للتقلبات الاقتصادية الحالية في تحديد المبالغ المسجلة للموجودات غير المالية للمجموعة، ويتم تطوير المدخلات غير الملحوظة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة حول الافتراضات التي يتخذها المشاركون في السوق عند تسعير هذه الموجودات في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، يستمر التقلب في الأسواق مع استمرار حساسية المبالغ المسجلة للتقلبات في السوق.

تقر المجموعة بالتأثير السلبي على بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي تتواجد بها هذه الموجودات. ومع استمرار تطور الوضع، سوف تستمر المجموعة في مراقبة مستقبل السوق مع تطبيق الافتراضات ذات الصلة بحيث تنعكس على قيمة هذه الموجودات غير المالية فور حدوثها.

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

أدى اضطراب السوق الناتج عن جائحة كوفيد-19 إلى انخفاض في أدلة المعاملات وعوائد السوق، ما أدى إلى تزايد خطر وجود فروق بين السعر الفعلي للمعاملة وبين القيمة التي يحددها خبراء التقييم.

إن عدم التيقن الكبير من التوقعات الاقتصادية لهذه الفترة قد يؤثر سلباً على عمليات المستأجرين، وإستمرارية أعمالهم وقدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التجارية. ويؤخذ عدم التيقن في الاعتبار عند تقييم العقار الاستثماري، لاسيما في تقدير مدفوعات الإيجار من المستأجرين الحاليين، وفترات الفراغ، ومعدلات الإشغال، ومعدلات نمو الإيجارات المتوقعة في السوق ومعدل الخصم، والتي تعتبر مدخلات هامة في تحديد القيمة العادلة. نتيجة لزيادة عدم التيقن، قد يتم تعديل الافتراضات بشكل كبير في سنة 2021.

تقييم مبدأ الاستمرارية

لا يزال هناك قدر كبير من عدم التيقن بشأن تأثير تفشي الفيروس على أعمال المجموعة في الفترات المستقبلية وعلى معدلات الطلب لدى العملاء. لذلك، قامت الإدارة بوضع نموذج لعدد من السيناريوهات المختلفة مع الأخذ في الاعتبار فترة 12 شهراً من تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة في ضوء الظروف الاقتصادية الحالية وجميع المعلومات المتاحة حول المخاطر وعدم التأكد المستقبلي. تستند الافتراضات التي تم وضعها إلى نموذج التأثير المحتمل للقيود واللوائح الخاصة بكوفيد-19 والمستويات المتوقعة من طلب المستهلك، إلى جانب الإستجابات المقترحة من الإدارة على مدار السنة. قد يستمر تأثير كوفيد-19 في التطور، ولكن بناءً على مركز السيولة للمجموعة والموارد المالية كما في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة، تظهر التوقعات أن المجموعة لديها موارد كافية للإستمرار في الوجود التشغيلي ولم يتأثر مبدأ الإستمرارية إلى حد كبير ولم يتغير اعتباراً من 31 ديسمبر 2019. ونتيجة لذلك، تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الإستمرارية.



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

www.aayanre.com