التقرير السنوي
2018

A'AYAN REAL ESTATE

بسم الله الرحمن الرحيم

وقل اعملوا

فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون

صدق الله العظيم

سورة التوبة {آية 105}

صاحب السمو الشيخ

صباح الأحمد الجابر الصباح

أمير دولة الكويت

سمو الشيخ

نواف الأحمد الجابر الصباح

ولي عهد دولة الكويت

رؤيتنا

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

رسالتنا

الريادة في التطوير العقاري

أعضاء
مجلس الإدارة

منصور حمد المبارك
رئيس 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 والإستشارات 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، وإنتقل بعدها في عام 1995 إلى شركة مشاريع الكويت الاستثمارية بوظيفة "مساعد مدير عام" حيث شارك في إعداد عمليات الخصخصة والإستحواذ لمشاريع المجموعة آنذاك، إلى أن انتقل إلى شركة المستثمر الدولي في عام 1997 كشريك في قسم التمويل المركب حيث أشرف على ترتيب العديد من عمليات التمويل والاستشارات المالية ورسم التوجهات الإستراتيجية للشركة، ثم إنتقل إلى شركة أعيان للإجارة والاستثمار في عام 2001 بوظيفة "نائب المدير العام لقطاع الاستثمار" وعمل على بناء قطاع الاستثمار ورسم وتطبيق الإستراتيجية العامة للشركة وتأسيس الشركات التابعة والصناديق الاستثمارية ومنها شركة أعيان العقارية وصندوق عوائد، وفي عام 2010 تولى منصب "الرئيس التنفيذي" للشركة ونجح في المساهمة في إعادة هيكلة الشركة بعد تعثرها المالي إثر الأزمة المالية العالمية في العام 2008، كما يشارك في عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الاستثمارية والعقارية.

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

عبد الله محمد الشطي
نائب رئيس مجلس الإدارة

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

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

إبراهيم أديب العوضي
عضو مجلس الإدارة

إنضم السيد/ إبراهيم العوضي إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2018 ، ويمتلك خبرة مهنية تزيد عن ستة 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 العديد من مجالس إدارات الشركات الاستثمارية والعقارية داخل وخارج دولة الكويت ومنها(شركة برج هاجر العقارية، شركة عنان للتمويل العقاري، شركة جرين ويفز للاستثمار العقاري في جمهورية مصر العربية)، وكذلك عضو مجلس إدارة اتحاد العقاريين الكويتي.

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

عادل سعد الدعيج
عضو مجلس الإدارة

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

صلاح عبد العزيز الخميس
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 الادارة للعديد من الشركات الإستثمارية والعقارية واللجان التنفيذية داخل وخارج دولة الكويت ومنها شركة أعيان للاجارة والاستثمار خلال الفترة من عام 2005 إلى عام 2012 وشركة الفوز للاستثمار وشركة ARMILA CAPITAL LIMITED في المملكة المتحدة منذ عام 2013 حتى الآن، كما شارك في عضوية اللجنة التنفيذية للمحفظة الوطنية العقارية التابعة للهيئة العامة للاستثمار خلال الفترة من عام 2010 إلى عام 2012.
السيد/ صلاح الخميس حاصل على شهادة بكالوريوس تجارة – إدارة أعمال – من جامعة SHAW في الولايات المتحدة الامريكية في عام 1984.

نواف عبد الله البدر
عضو مجلس الإدارة

إنضم السيد/ نواف البدر إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2011، وتمتد مسيرته المهنية لما يزيد عن خمسة و عشرون عاماً في مجالات الائتمان والعقار، حيث بدأها في العمل بإدارات الإئتمان لعدد من البنوك المحلية خلال الفترة من عام 1992 إلى عام 1999، وإنتقل بعدها إلى شركة بيت الاستثمار الخليجي بوظيفة "مدير إدارة العقار" حتى عام 2002، وشغل بعدها منصب "مساعد الرئيس التنفيذي" لشركة أصول للإجارة والتمويل حتى عام 2007، ثم انتقل إلى شركة عنان للتمويل العقاري بوظيفة "نائب الرئيس التنفيذي" وفي عام 2012 تولى منصب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي حتى نهاية عام 2017. كما يشارك في عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الاستثمارية والعقارية ومنها الشركة الكويتية السورية القابضة.
السيد/ نواف البدر حاصل على شهادة بكالوريوس تجارة – محاسبة – من جامعة دولة الكويت في عام 1992.

خالد زيد الطواري
عضو مجلس الإدارة

إنضم السيد/ خالد الطواري إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2010، وتمتد مسيرته المهنية لما يقارب خمسة وعشرون عاماً في مجالات الإئتمان وإدارة الأصول، حيث بدأها في العمل في شركة المجموعة العربية للتأمين – أريج – في البحرين خلال الفترة من عام 1995 إلى عام 1996، وإنتقل بعدها إلى بنك الكويت الصناعي بوظيفة "مشرف ائتمان" في قسم تمويل الشركات حتى عام 2001 حيث أصبح مساعد مدير محفظة تمويل المشاريع والحرف الصغيرة، ثم انتقل بعدها في عام 2004 إلى شركة أعيان للاجارة والاستثمار وتدرج بالمناصب حيث يشغل حالياً منصب "نائب الرئيس التنفيذي للخزينة وتمويل الشركات" وقام بترتيب العديد من عمليات التمويل وإصدار الصكوك خلال فترة عمله كما شارك في إعادة هيكلة المديونية للشركة والتنسيق مع لجنة الدائنين، كما يشارك في عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الاستثمارية والعقارية.
السيد/ خالد الطواري حاصل على شهادة بكالوريوس إقتصاد – تأمين – من جامعة دولة الكويت في عام 1994.

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

إبراهيم أديب العوضي
الرئيس التنفيذي

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

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

أحمد يوسف العلي
المدير التنفيذي لإدارة
العقار وأملاك الغير

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

عبد العزيز سلمان الحميدان
المدير التنفيذي لإدارة الاستثمار

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

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.

جمال رشدي السيد
مدير تنفيذي لإدارة المشاريع

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 الفنطاس، برج هاجر، المقر الرئيسي لشركة أعيان للاجارة والاستثمار، مجمع وبرج يال، مول الجهراء التجاري).
السيد/ جمال رشدي السيد حاصل على شهادة بكالوريوس علوم – هندسة مدنية – من جامعة لويزيانا في الولايات المتحدة الأمريكية في عام 1984.

ياسر محمد بهاء الدين
مدير أول الإدارة المالية

إنضم السيد/ ياسر بهاء الدين إلى أسرة أعيان العقارية في أكتوبر 2005، ولديه خبرة مهنية تزيد عن العشرون عاماً في مجال الحسابات والإدارة المالية، حيث بدأها في عام 1992 في إدارة الحسابات لبعض الشركات، وفي عام 1995 إنتقل إلى مجموعة محمد عبد المحسن الخرافي حيث تولى مناصب عدة في الإدارة المالية آخرها "رئيس القسم المالي" لفنادق المجموعة في ألبانيا حتى العام 2004، ثم إنتقل إلى شركة المباني بوظيفة "رئيس حسابات" وذلك قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية، حيث يرأس الإدارة المالية للشركة.
السيد/ ياسر بهاء الدين حاصل على شهادة بكالوريوس – تجارة – من جامعة الاسكندرية عام 1991، وشهادة زمالة المحاسبين القانونيين الأمريكية (CPA).

عبدالله فرقد الصانع
مدير أول إدارة الأصول

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

فواز صالح العيبان
مساعد مدير الموارد البشرية

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

المستشار الشرعي

شورى للاستشارات الشرعية

Shura for Sharia Consultation

المحتويات

كلمة رئيس مجلس الإدارة 01

تقرير بأنشطة الشركة 03

أبرز استثمارات الشركة ومشاريعها 05

تقرير هيئة الرقابة الشرعية 15

تقرير حوكمة الشركات 17

تقرير لجنة التدقيق 28

البيانات المالية المجمعة 32

تقرير مراقبي الحسابات المستقل 33

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع 38

بيان الدخل الشامل المجمع 39

بيان المركز المالي المجمع 40

بيان التدفقات النقدية المجمع 41

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع 42

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة 43

كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم، الحمد لله رب العالمين،

والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى سيد المرسلين،

وعلى آله وصحبه والتابعين له بإحسان إلى يوم الدين،

حضرات السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة أن أضع بين يديكم التقرير السنوي لشركتكم، شركة أعيان العقارية، عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، والذي يسلط الضوء على أبرز أنشطة الشركة، بالإضافة إلى تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق، علاوة على البيانات المالية وتقرير مراقبي الحسابات وتقرير هيئة الرقابة الشرعية.

مؤشرات أداء الشركة

تمكنت الشركة خلال عام 2018 بفضل من الله ومن ثم جهود كوادرها في مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفريق العمل من تحقيق نتائج إيجابية تأتي ترجمة للإستراتيجية الموضوعة والسياسة التي إنتهجتها الشركة خلال الأعوام الماضية، حيث نمت أرباح الشركة في عام 2018 بنسبة 173 % ليبلغ صافي الربح 5.94 مليون دينار كويتي مقارنة بخسائر بلغت 8.08 مليون دينار كويتي في عام 2017، وإرتفعت الموجودات من 107.3 مليون دينار كويتي إلى 114.3 مليون دينار كويتي بزيادة قدرها 7 % تقريباً، فيما إنخفضت قيمة المطلوبات لتصل إلى 19.8 مليون دينار كويتي مقارنة بمبلغ 21.9 مليون دينار كويتي لعام 2017. كما إرتفعت حقوق المساهمين بنسبة 8 % لتصبح 71.5 مليون دينار كويتي في عام 2018. وقد أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 5 %، علماً بأن هذه التوصية تخضع لموافقة الجمعية العمومية للشركة والجهات الرقابية المختصة.

إخواني الكرام،

على صعيد أنشطة الشركة، فقد تم تحقيق العديد من الإنجازات خلال عام 2018، حيث تمكنت الشركة من الوصول لمرحلة الإستقرار في تشغيل كامل مرافق مشروعها الرئيسي "مجمع وبرج يال" الكائن بمنطقة الفحيحيل بدولة الكويت والمحافظة على نسبة إشغال جيدة على الرغم من الظروف الإستثنائية التي يعاني منها قطاع التجزئة. من ناحية أخرى، واصلت الشركة مساعيها في تطوير محفظتها من الأصول العقارية المدرة وإعادة هيكلة محفظة الشركة الإستثمارية بما يتماشى مع إستراتيجيتها المستقبلية، حيث قامت الشركة بشراء وبيع بعض العقارات في دولة الكويت، كما واصلت الشركة مساعيها خلال عام 2018 نحو إستكمال أعمال مشاريع التطوير العقاري القائمة في كل من دولة الكويت ومملكة البحرين والإنتهاء من إنجاز بعضها، بالإضافة إلى المباشرة في تطوير مشاريع جديدة. علاوة على ذلك، إستمرت شركة أعيان العقارية بمتابعة إستثماراتها في الشركات التابعة والزميلة عن كثب وتقديم الدعم الذي يسهم في تطوير أدائها وتحقيق النتائج المرجوة منها.

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 2018. 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 2018

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 2018.

مؤشرات الأداء المالي

تمكنت الشركة بفضل من الله وتوفيقه من إتمام سنتها المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 محققة نتائج متميزة، حيث بلغ إجمالي الإيرادات المجمعة للشركة ما يقارب 13 مليون دينار كويتي، كما بلغ صافي الربح 5.94 مليون دينار كويتي وبواقع ربحية للسهم الواحد تعادل 14.4 فلس. في حين بلغ إجمالي موجودات الشركة 114.3 مليون دينار كويتي، بينما إرتفع إجمالي حقوق المساهمين ليصل إلى ما يقارب 71.5 مليون دينار كويتي، كما إنخفضت قيمة المطلوبات لتصل إلى 19.8 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2018 مقارنة بقيمة تبلغ 21.9 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2017.

وقد تحققت هذه النتائج في ضوء إلتزام الإدارة التنفيذية للشركة بتطبيق الإستراتيجية العامة المقرة من مجلس الإدارة وخطة العمل الموضوعة التي تهدف إلى تعظيم حقوق مساهمي الشركة وتحقيق أفضل العوائد من خلال التركيز على المشاريع والأصول ذات القيمة المضافة والتي تضمن أعلى العوائد التشغيلية، بالإضافة إلى تطوير محفظة الشركة الإستثمارية وإعادة هيكلتها بما يلبي إحتياجات الشركة المستقبلية ويخدم تطلعاتها للسنوات القادمة.

التطوير العقاري

باشرت الشركة خلال عام 2018 مشروع إنشاء وإنجاز وصيانة عقارها الواقع في منطقة السالمية وهو عبارة عن برج سكني يحتوي على عدد 34 وحدة، ومن المتوقع إتمام أعمال البناء خلال النصف الأول من عام 2019، والسعي لإيصال التيار الكهربائي تمهيداً للمباشرة في عملية تأجير وحدات المشروع وذلك بعد الإنتهاء من تشغيل وفحص أنظمة المبنى وإستكمال إستخراج باقي التراخيص المطلوبة.

كما إنتهت الشركة من أعمال تطوير مشروعها في منطقة غرب أبوفطيرة الحرفية، والذي يضم مساحات تجارية موزعة على سرداب ودورين أرضي وأول. علماً بأن الشركة نجحت في التخارج وبيع المشروع بأرباح إنعكست في نتائجها المالية لعام 2018.

وفيما يتعلق بنشاط التطوير خارج دولة الكويت، فقد تمكنت أعيان العقارية خلال عام 2018 من الإنتهاء من مشروع إنشاء وإنجاز وصيانة مبنيين سكنيين في منطقة الحد بمملكة البحرين، حيث تتطلع الشركة إلى بيع الوحدات السكنية بنظام التمليك على الراغبين بذلك، كما نجحت الشركة في إدراج المشروع تحت مظلة برنامج السكن الإجتماعي "مزايا" التابع لوزارة الإسكان بمملكة البحرين وذلك لإتاحة الفرصة للمشترين وتمكينهم من الإستفادة من الخدمات والتسهيلات المالية المقدمة من البرنامج للراغبين في التملك. من ناحية أخرى، إنتهت الشركة من أعمال تصميم مجمع تجاري خدمي ليتم تطويره على الأرض المملوكة لها في منطقة السيف بمملكة البحرين، وستسعى الشركة خلال عام 2019 للإنتهاء من إستصدار كافة التراخيص المطلوبة من الجهات المعنية وإختيار التوقيت المناسب للبدء في أعمال التنفيذ.

الإستثمارات المباشرة

واصلت شركة أعيان العقارية خلال عام 2018 متابعة أداء شركاتها التابعة والزميلة والحرص على دعمها بشكل يسهم في تحسين أدائها ويتماشى مع خطط وطموحات الشركة المستقبلية، وفي هذا السياق، حققت شركة عنان للتمويل العقاري البالغ رأسمالها 30 مليون دينار كويتي، والمملوكة بنسبة 99.9 % لأعيان العقارية، صافي ربح بلغ 3.3 مليون دينار كويتي. تجدر الإشارة إلى أن الشركة إتخذت قراراً إستراتيجياً خلال عام 2018 يتمثل بإيقاف نشاط التمويل العقاري، ويأتي هذا التوجه إتساقاً مع إستراتيجية الشركة الأم - شركة أعيان العقارية - والتي ترمي إلى الحد من المخاطر المرتبطة بنشاط التمويل العقاري وتهدف إلى زيادة وتطوير حجم محفظتها من الأصول العقارية المدرة.

من ناحية أخرى، تمكنت شركة برج هاجر العقارية – والتي تمتلك شركة أعيان العقارية ما نسبته 31.5% من رأسمالها – من تحقيق نتائج إيجابية خلال عام 2018 على الرغم من الضغوطات والتحديات التي تواجهها البيئة التشغيلية في مكة المكرمة، حيث بلغ نصيب شركة أعيان العقارية من الأرباح مبلغ 510 ألف دينار كويتي.

إدارة الأصول العقارية وأملاك الغير

بذلت شركة أعيان العقارية جهوداً حثيثة لتأمين إستقرار عملية تشغيل كامل مرافق مشروعها الرئيسي "مجمع وبرج يال" الكائن بمنطقة الفحيحيل والذي تبلغ مساحة البناء الإجمالية فيه حوالي 74 ألف متر مربع، بينما تبلغ المساحة التأجيرية للمحلات والمكاتب ما يقارب 23 ألف متر مربع، فقد تمكنت خلال عام 2018 من المحافظة على إشغال وحدات برج المكاتب بالكامل، كما سعت للمحافظة على نسبة إشغال جيدة في المجمع التجاري على الرغم من الصعوبات والتحديات التي يواجهها قطاع التجزئة. وتضع الشركة ضمن أولوياتها إستكمال عملية تأجير باقي الوحدات بما يحقق التوازن في تركيبة المستأجرين ويسهم في تعظيم العوائد التشغيلية.

وسعياً من الشركة نحو تنمية محفظتها من الأصول العقارية وتوزيعها بالشكل الأمثل الذي يتوافق مع خططها المستقبلية ويوفر مستويات جيدة من السيولة، فقد قامت الشركة خلال عام 2018 بشراء وبيع بعض العقارات في دولة الكويت، كما بذلت جهوداً كبيرة في سبيل تحقيق أعلى معدلات إشغال ممكنة للعقارات المملوكة لها، حيث حافظت على مستويات إشغال جيدة لعقاراتها في دولة الكويت ودولة الإمارات العربية المتحدة، كما نجحت في المحافظة على إشغال المبنيين المملوكين لها في منطقة الحد بمملكة البحرين بالكامل.

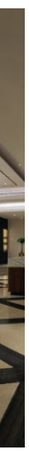
أما على صعيد إدارة أملاك الغير، فقد واصلت الشركة خلال عام 2018 جهودها من أجل زيادة عدد العقارات والأملاك المدارة للغير، حيث تمكنت من الفوز بمناقصة إدارة المحفظة الثانية لعقارات بيت الزكاة الكويتي مما يعد إنعكاساً للخدمات العقارية المتكاملة والمتميزة التي تقدمها الشركة لعملائها، علماً بأن باقة الخدمات تشمل إعداد الدراسات والأبحاث السوقية وتسويق الوحدات الشاغرة ومتابعة ومراقبة خدمات الأمن والحراسة والنظافة وكافة أعمال الصيانة، بالإضافة إلى الإشراف على جميع النواحي المالية وتقديم الخدمات القانونية اللازمة والمرتبطة بإدارة العقار بما يحقق أعلى عائد للعملاء ويحافظ على حقوقهم.

إلتزامات الشركة

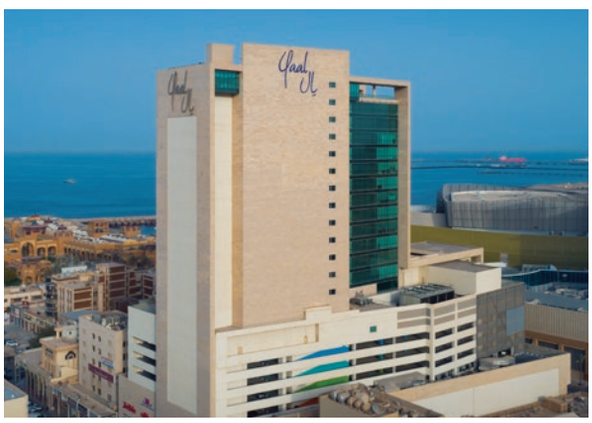
أما فيما يتعلق بإلتزامات الشركة، فقد قامت أعيان العقارية بسداد مبلغ يقارب 2.6 مليون دينار كويتي للبنوك حرصاً منها على سداد كافة إلتزاماتها في المواعيد المتفق عليها. علاوة على ذلك، فقد نجحت الشركة خلال عام 2018 في الحصول على تسهيلات وحدود إئتمانية جديدة لدعم أنشطتها وتوسعاتها وهو ما يؤكد متانة وصلابة مركزها المالي.

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

إبراهيم أديب العوضي
الرئيس التنفيذي



أبرز استثمارات الشركة ومشاريعها

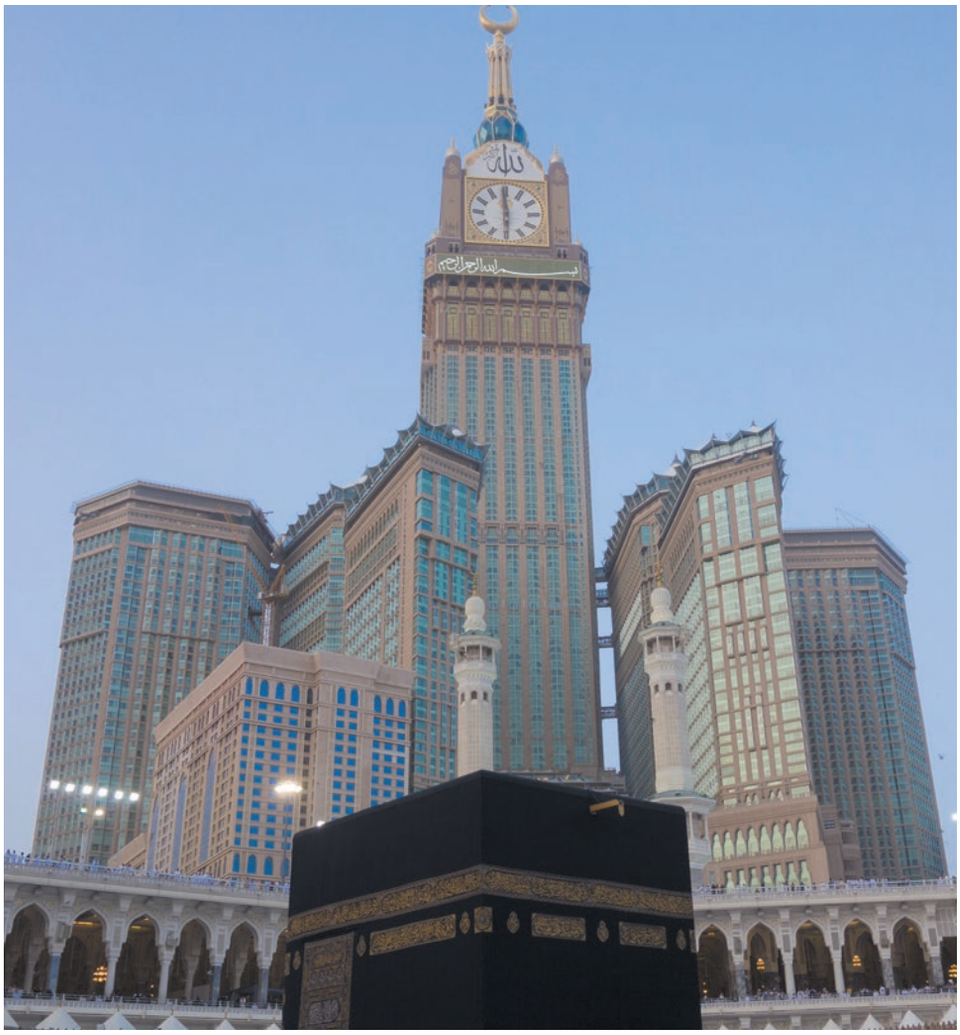


2018

anan
Real Estate Finance

شركة عنان للتمويل العقاري

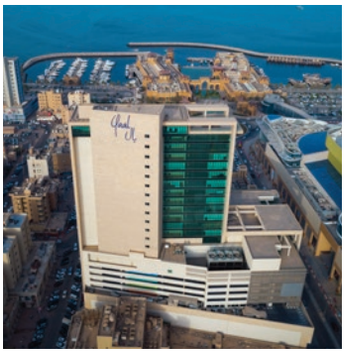
تأسست شركة عنان للتمويل العقاري والمملوكة بالكامل تقريباً لشركة أعيان العقارية في عام 2008، يبلغ رأس مال الشركة الحالي 30 مليون دينار كويتي، وقد أنشأت لإتاحة الفرصة لمزيد من التنوع في الأنشطة والخدمات والمنتجات التمويلية العقارية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. نجحت الشركة منذ تأسيسها في المحافظة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



HAJAR TOWER

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 الإستثمار في مشروع عقاري متميز في مكة المكرمة بجوار البيت العتيق ضمن مشروع تطوير وقف الملك عبدالعزيز "أبراج البيت" وهو برج هاجر. ويتميز البرج البالغ قيمته 120 مليون دينار كويتي والذي أشرفت على إنجازه الشركة بإطلالة على الحرم الشريف مما يجعله الوجهة المفضلة والمريحة للزوار من حجاج ومعتمرين، كما يوفر برج هاجر خيارات متنوعة تضم شقق سكنية وغرف فندقية بخدمات عالية الجودة وهو تحت إدارة فنادق موفينبيك العالمية. وتحقق الشركة عوائد جيدة من البرج ومناسبة لطبيعة الإستثمار العقاري في مكة المكرمة والذي يعد إستثمار طويل الأجل ويتميز بالأمان وإستمرار الطلب بفضل موقعه الإستراتيجي.



Yaal يال
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 بالحداثة والرقي في التصميم الخارجي خاصة البرج التجاري ذو الاطلالة البحرية المميزة، ممزوجاً بأرقى التشطيبات الخارجية التي تجعل من المشروع منارة تضيء سماء منطقة الفحيحيل.

يتألف المشروع من مكونين أساسيين وهما المجمع التجاري وبرج المكاتب في مساحة بنائية إجمالية تعادل 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 الإستخدام يتم تصميمه وإنشاؤه 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 تلبي أفضل المواصفات العالمية (فئة أ) إلى جانب مدخل خاص منفصل وباقة 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 تتوافر 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 تتوافر خدمة إيقاف المركبات للزوار والمستأجرين، بالإضافة الى توفير مواقف خاصة لكبار القاطنين والزوار بما يعزز من القيمة المضافة للمشروع في خدمة المتسوقين والمستثمرين.

JAHRA MALL

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 والإستثمار.

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

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

مشروع السيف

مشروع السيف – مملكة البحرين

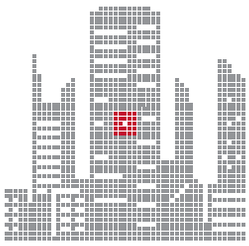
تتطلع الشركة إلى تطوير مبنى تجاري على الأرض المملوكة لها بمنطقة السيف بمملكة البحرين، حيث سيتألف المبنى من 12 وحدة تجارية بحيث تتكون كل وحدة من دور أرضي وميزانين. كما سيوفر المبنى عدد 20 موقف سيارة بالإضافة إلى الخدمات الأخرى التي يحتاجها المبنى من دورات مياه وغرف للكهرباء والأمن وغيرها. علماً بأن الشركة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

مشروع الحد

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 والتى 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 وهدوئها.

يحتوي المشروع على 10 قطع أراضي بمساحة إجمالية تبلغ 65 ألف قدم مربع وينفذ على مراحل. تم العمل على إنجاز المرحلة الأولى منه في عام 2014 وشملت مبنيين 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 مبنيين 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

شورى للاستشارات الشرعية
Shura Sharia Consultancy

التاريخ 6 رجب 1440هـ
الموافق 13 مارس 2019 م

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 2018م وذلك لإبداء رأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وفقا للفتاوى والقرارات والإرشادات المحددة التي أصدرناها.

إن إدارة الشركة مسئولة عن الالتزام بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية في جميع أعمالها، كما تقع عليها مسؤولية التأكد من ذلك، أما مسئوليتنا فتنحصر 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 في31 ديسمبر 2018م 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 / عبدالستار علي القطان رئيس هيئة الرقابة الشرعية	الشيخ/ محمد عمر جاسر عضو هيئة الرقابة الشرعية	الشيخ / حمد هذال المزيد عضو هيئة الرقابة الشرعية

Tel. (965) 22412690 Fax. (965) 22412690 - ext. 123 P.O. Box: 29328, Safat 13154 State of Kuwait Web: www.shura.com.kw Email: info@shura.com.kw

تقرير حوكمة الشركات

القاعدة الأولى
بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

1.1: تشكيل مجلس الإدارة

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

نظراً لإستقالة ممثل إحدى الجهات الإعتبارية (شركة الشرق الأولى للتجارة العامة والمقاولات) الممثلة في مجلس الإدارة وتعيينها لبديل عنه، فقد تم إعادة تشكيل مجلس الإدارة بتاريخ 12 أبريل 2018 وذلك بما يتوافق مع أحكام قانون الشركات وتعليمات هيئة أسواق المال. ويتكون مجلس إدارة الشركة من سبعة أعضاء، وفيما يلي بيان بتصنيف ومؤهلات وخبرات أعضاء مجلس الإدارة:

الإسم	تصنيف العضو	المؤهل العلمي والخبرة العلمية	تاريخ الإنتخاب/التعيين
السيد/ منصور حمد المبارك	رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس وخبرة 32 سنة	2016/3/29
السيد/ عبدالله محمد الشطي	نائب رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	ماجستير وخبرة 14 سنة	2016/3/29
السيد/ نواف عبدالله البدر	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس وخبرة 27 سنة	2016/3/29
السيد/ عادل سعد الدعيج	عضو مجلس الإدارة (مستقل)	بكالوريوس وخبرة 33 سنة	2016/3/29
السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس وخبرة 33 سنة	2016/3/29
السيد/ خالد زيد الطواري	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس وخبرة 24 سنة	2016/3/29
السيد/ إبراهيم أديب العوضي	عضو مجلس الإدارة (تنفيذي)	ماجستير وخبرة 16 سنة	2018/4/5

وقد قام مجلس الإدارة في إجتماعه المنعقد بتاريخ 12 أبريل 2018 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 المدير التنفيذي لإدارة الإستثمار بالشركة.

2.1: إجتماعات مجلس الإدارة

يجتمع مجلس الإدارة بصورة منتظمة، وقد عقد مجلس الإدارة إثنا عشر إجتماع خلال عام 2018، وفيما يلي بيان إجتماعات مجلس الإدارة وحضور الأعضاء:

إسم عضو مجلس الإدارة	إجتماع (1) منعقد بتاريخ 2018/1/11	إجتماع (2) منعقد بتاريخ 2018/3/7	إجتماع (3) منعقد بتاريخ 2018/3/11	إجتماع (4) منعقد بتاريخ 2018/3/26	إجتماع (5) منعقد بتاريخ 2018/4/12	إجتماع (6) منعقد بتاريخ 2018/5/15
السيد/ منصور حمد المبارك رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد/ عبدالله محمد الشطي نائب رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد/ نواف عبدالله البدر عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	×	✓
السيد/ عادل سعد الدعيج عضو مجلس الإدارة (مستقل)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	×
السيد/ خالد زيد الطواري عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	×
السيد/ إبراهيم أديب العوضي عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓

إسم عضو مجلس الإدارة	إجتماع (7) منعقد بتاريخ 2018/5/31	إجتماع (8) منعقد بتاريخ 2018/6/20	إجتماع (9) منعقد بتاريخ 2018/8/5	إجتماع (10) منعقد بتاريخ 2018/10/23	إجتماع(11) منعقد بتاريخ 2018/11/5	إجتماع (12) منعقد بتاريخ 2018/12/31	عدد الإجتماعات
السيد/ منصور حمد المبارك رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	**12**
السيد/ عبدالله محمد الشطي نائب رئيس مجلس الإدارة	✓	×	✓	✓	✓	✓	**11**
السيد/ نواف عبدالله البدر عضو مجلس الإدارة	✓	✓	×	✓	✓	×	**9**
السيد/ عادل سعد الدعيج عضو مجلس الإدارة (مستقل)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	**12**
السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	×	**10**
السيد/ خالد زيد الطواري عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	×	✓	✓	**10**
السيد/ إبراهيم أديب العوضي عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	***12**

* تم بتاريخ 2018/4/12 تعيين السيد/ إبراهيم العوضي ممثلاً لشركة الشرق الأولى للتجارة العامة والمقاولات بديلاً عن ممثلها المستقيل السيد/ أحمد الدعيج، علماً بأن السيد/ أحمد الدعيج قد حضر الإجتماعات من 1 إلى 4 كما حضر السيد/ إبراهيم العوضي هذه الاجتماعات بصفته الرئيس التنفيذي وأمين سر مجلس الإدارة آنذاك.

يقوم أمين السر بمساعدة رئيس مجلس الإدارة في كافة الأمور التي تتعلق بإعداد أجندة إجتماعات المجلس وإصدار الدعوة لإجتماعات مجلس الإدارة إلى كافة أعضاء المجلس. كما يقوم أمين سر مجلس الإدارة بتسجيل كافة قرارات ومناقشات أعضاء مجلس الإدارة وتسجيل نتائج عمليات التصويت على قرارات مجلس الإدارة والعمل على حفظ الوثائق الخاصة بها. 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 وخططها وسياساتها وخطط الأعمال الرئيسية الخاصة بها والهيكل المالي للشركة والهياكل التنظيمية والوظيفية للشركة مع المراجعة الدورية لها.
- إقرار الميزانيات التقديرية السنوية والبيانات المالية المرحلية والسنوية.
- الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة إضافة الى ملكية الأسهم والأصول والتصرف فيهما.
- الموافقة على الدخول في الأعمال والأنشطة والمشاركة في خطوط الخدمات والخروج منها.
- التأكد من مدى 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 الادارة خلال عام 2018

قام مجلس الإدارة بالعديد من المهام خلال عام 2018، 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.
- 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 2018/5 المؤرخ في 2018/4/12 وتنتهي مدة اللجنة بإنتهاء 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 أعضاءها عضواً مستقلاً، وقد عقدت اللجنة ستة إجتماعات خلال عام 2018. وفيما يلي بيان بتشكيل اللجنة وإجتماعاتها.

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
عقدت اللجنة ستة إجتماعات وذلك في التواريخ التالية :		2018/1/11 - 2018/5/10 - 2018/3/7 - 2018/8/5 - 2018/3/25 - 2018/11/5 -

ويتضمن تقرير لجنة التدقيق بيانا تفصيلياً بمهام اللجنة وإنجازاتها خلال عام 2018.

2. لجنة إدارة المخاطر:

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2018/5 المؤرخ في 2018/4/12 وتنتهي مدة اللجنة بإنتهاء دورة المجلس، علماً بأن لائحة عملها معتمدة وفقاً لقواعد الحوكمة، وتعمل لجنة إدارة المخاطر على مراجعة إستراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر ونزعة المخاطر ومدى تناسبها مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة بالإضافة إلى تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة ومراقبة التغيرات الخارجية في بيئة العمل وتأثيرها على أعمال الشركة.

تم تشكيل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة الغير تنفيذيين، وقد عقدت اللجنة سبعة إجتماعات خلال عام 2018. وفيما يلي بيان بتشكيل اللجنة وإجتماعاتها.

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد/ نواف عبدالله البدر	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ خالد زيد الطواري	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ عبدالله محمد الشطي	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
عقدت اللجنة سبعة إجتماعات وذلك في التواريخ التالية :		2018/2/8 - 2018/5/10 - 2018/5/22 - 2018/6/12 - 2018/7/22 - 2018/10/14 - 2018/12/30 -

3. لجنة المكافآت والترشيحات:

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2018/5 المؤرخ في 2018/4/12 وتنتهي مدة اللجنة بإنتهاء 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 2018 :

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد/ منصور حمد المبارك	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ عادل سعد الدعيج	عضو اللجنة	عضو مستقل
السيد/ نواف عبدالله البدر	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
	عقدت اللجنة إجتماع واحد وذلك بتاريخ:	2018/3/7 -
قامت اللجنة بعدد من الإنجازات خلال عام 2018 ومنها:	• 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.	

4. اللجنة التنفيذية:

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2018/5 المؤرخ في 2018/4/12 وتنتهي مدة اللجنة بإنتهاء 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 الإستثمارية وكل ذلك بموجب لائحة العمل المنظمة للجنة والصلاحيات الممنوحة لها من قبل مجلس الإدارة.

وفيما يلي بياناً بتشكيل اللجنة وتواريخ إجتماعاتها وأهم إنجازاتها.

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد/ خالد زيد الطواري	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ عبدالله محمد الشطي	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
عقدت اللجنة أربعة إجتماعات في التواريخ التالية :		2018/2/14 - 2018/3/7 - 2018/10/14 - 2018/12/31 -

وتقوم اللجنة بعدد من المهام أهمها:	• 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 إستثمارات الشركة الحالية والجديدة وتقديم التوصيات بشأنها. • مراجعة معدلات إنجاز مشاريع الشركة ومناقشة أية معوقات في تنفيذ المشاريع.

4.2: الإدارة التنفيذية

تتشكل الإدارة التنفيذية للشركة من كلا من:

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

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

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

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 للّجنة متطلبات وقواعد الحوكمة، حيث تتشكل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين وتضم في عضويتها عضواً مستقلاً، كما تم تعيين أمين سر للّجنة من بين موظفي الشركة.

2.3: مكافآت مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

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

1.2.3: مكافآت مجلس الإدارة

يتضمن نظام مكافآت أعضاء مجلس الإدارة على مايلي:

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

2.2.3: مكافآت الإدارة التنفيذية

تنقسم مكافآت الإدارة التنفيذية إلى قسمين:

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

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

3.3: تقرير المكافآت

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

1.3.3: مكافآت مجلس الإدارة

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

تشمل مكافآت مجلس الإدارة مبلغ 44,000 دينار كويتي وهي خاضعة لموافقة الجمعية العمومية العادية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، أما باقي المبلغ فتم صرفه كبدل عن حضور اللجان مقابل العمل المبذول من أعضاء مجلس الإدارة نظير المشاركة في أعمال اللجان وتأدية المهام التي قام مجلس الإدارة بتفويضها للجان وفقا للوائح عمل اللجان المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

2.3.3: مكافآت الإدارة التنفيذية

شريحة المكافآت الثابتة	شريحة المكافآت المتغيرة	إجمالي المكافآت والمزايا السنوية
334,699	134,650	469,349

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 للّجنة متطلبات وقواعد الحوكمة، حيث تم تشكيل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة الغير تنفيذيين، وتضم اللجنة من بين أعضاءها 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 2018 في إجتماع مجلس الإدارة رقم 2019/2 المؤرخ 2019/3/4، 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 2018.

القاعدة الخامسة
وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

1.5: لجنة التدقيق ولجنة إدارة المخاطر

قام مجلس الإدارة بإعادة تشكيل لجنة التدقيق ولجنة إدارة المخاطر بتاريخ 2018/4/12، وقد عقدت اللجنة عدة إجتماعات خلال عام 2018 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 الغير تنفيذيين ولا يشغل رئيس مجلس الإدارة عضوية اللجنة، علماً بأنه يتوافر لدى الشركة ميثاق عمل معتمد من مجلس الإدارة ويتضمن مسؤوليات ومهام اللجنة على النحو الوارد ذكره مسبقاً.

2.5: وحدة إدارة المخاطر

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

3.5: أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

يتوافر لدى الشركة أنظمة ضبط ورقابة داخلية تغطي جميع أنشطتها، والتي تعمل على الحفاظ على سلامة الشركة المالية ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب وذلك من خلال وجود هياكل تنظيمية معتمدة تراعى مبدأ الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح، كما يتوافر لدى الشركة أدلة سياسات وإجراءات عمل تحدد بشكل واضح السلطات والمسؤوليات. وقد قامت الشركة بتكليف أحد مراقبي الحسابات بفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة، كما تم تسليم تقرير مراجعة وتقييم نظم الرقابة الداخلية إلى هيئة أسواق المال خلال الربع الأول من عام 2018.

4.5: وحدة التدقيق الداخلي

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

القاعدة السادسة
تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

1.6: معايير ومحددات السلوك المهني والأخلاقي

تؤمن الشركة متمثلة بمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين فيها بأن السلوك المهني والأخلاقي من أهم روافد نجاح الشركة في تحقيق أهدافها، وإنطلاقا 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 الإعتبار 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 والمصداقية والتعاون، وتحقيقا لمبادئ الشركة الراسخة وتطبيقاً لأفضل ممارسات الحوكمة الرشيدة وإلتزاماً بالمتطلبات القانونية كافة، فإن هناك سياسة خاصة بالإفصاح والشفافية معتمدة من مجلس الإدارة وتتضمن السياسة بشكل واضح القواعد العامة للإفصاح، وإجراءات وآلية الإفصاح، وبينت السياسة مسؤولية الشركة عن إدارة عمليات الإفصاح والتحقق من الإلتزام بالبيانات الواجب الإفصاح عنها في الوقت المناسب وبشكل وافي ودقيق وفقا لتعليمات هيئة أسواق المال والقوانين والنظم المعمول بها ،كما أكدت السياسة على نشر المعلومات على الموقع الإلكتروني للشركة.
كما إشتملت سياسة الإفصاح على آلية تنظيم تداول الأشخاص المطلعين تعزيزاً لمبدأ الإفصاح والشفافية في جميع تعاملاتها، حيث بينت الأشخاص المطلعين في الشركة وتطرقت للمعلومات الواجب الإفصاح عنها وتوقيت الإفصاح وفترات حظر التداول، كما بينت تفصيلاً إجراءات تداول الأشخاص المطلعين في الأوراق المالية.

2.7: سجل الإفصاح

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

3.7: وحدة شؤون المستثمرين

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

هاتف: 22212122

البريد الإلكتروني: investor@aayanre.com

4.7: الإعتماد على البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات في عمليات الإفصاح

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

القاعدة الثامنة
إحترام حقوق المساهمين

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

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

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

2.8: مراعاة الدقة والمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين

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

القاعدة التاسعة
إدراك دور أصحاب المصالح

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

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

تقوم الشركة بتوفير معلومات عن الشركة ونشرها على الموقع الإلكتروني مما يتيح لأصحاب المصالح الحصول على المعلومات اللازمة عن الشركة. كما تمكن الشركة أصحاب المصالح في الحصول على المعلومات والبيانات المالية ذات الصلة بأنشطتهم وتعاملاتهم مع الشركة من خلال الإدارة المالية بالشركة.

وقد قام مجلس إدارة الشركة 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 إلتزام 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 2018 بالتعاقد مع إحدى الشركات الإستشارية لعقد ورش عمل لأعضاء مجلس إدارة الشركة وأعضاء الإدارة التنفيذية بشأن التغيرات في القوانين والتشريعات خلال عام 2018 وتأثيرها على إلتزامات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

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 القرارت بشكل مهني وسليم ويحافظ على مصالح المساهمين.

القاعدة الحادية عشر
التركيز على أهمية المسؤولية الإجتماعية

يتوافر لدى الشركة سياسة خاصة بالمسئولية الإجتماعية ومعتمدة من مجلس الإدارة والتي تهدف الي 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 2018 بعدة أنشطة ومنها على سبيل المثال إقامتها فعالية خاصة بيوم الغذاء العالمي في مجمع وبرج يال إشتملت على تبرعها بسلات غذائية تم توزيعها على المحتاجين والأسر المتعففة، كما أبرمت الشركة مذكرة تفاهم مع وزارة الدولة لشئون الشباب تهدف إلى تعزيز التوعية ونشر الثقافة في مجال ريادة الأعمال والمشاريع المتوسطة والصغيرة بحيث تمكن الشباب من الإستفادة من دور القطاع الخاص بما يتماشى مع "رؤية الكويت 2035"، 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 2018.

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 2018/5 المنعقد بتاريخ 2018/4/12، 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 الدعيج	عضو مستقل	عضو اللجنة

مهام اللجنة

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

1- مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية بشأنها.

2- رفع توصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين وتحديد أتعابهم والتحقق من إستقلاليتهم ومراجعة خطابات تعيينهم.

3- تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير يتضمن توصيات اللجنة في هذا الشأن.

4- الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي والتوصية بتعيين مسؤول التدقيق الداخلي وعزله وتقييم أداءه.

5- مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم إتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.

6- التأكد من إلتزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.

إجتماعات اللجنة

عقدت اللجنة خلال عام 2018 ستة إجتماعات وبيانها كما يلي:

إجتماع رقم (1) المنعقد في تاريخ	2018/1/11
إجتماع رقم (2) المنعقد في تاريخ	2018/3/7
إجتماع رقم (3) المنعقد في تاريخ	2018/3/25
إجتماع رقم (4) المنعقد في تاريخ	2018/5/10
إجتماع رقم (5) المنعقد في تاريخ	2018/8/5
إجتماع رقم (6) المنعقد في تاريخ	2018/11/5

وكان حضور إجتماعات اللجنة كما هو موضح أدناه.

السيد / خالد زيد الطواري	*3/3
السيد / صلاح عبدالعزيز الخميس	6/6
السيد / عادل سعد الدعيج	6/6

* تم إعادة تشكيل لجنة التدقيق بتاريخ 2018/4/12، وقد إستجد عليها دخول السيد/ خالد زيد الطواري، علماً بأن التشكيل القديم للجنة كان برئاسة السيد/ أحمد دعيج الدعيج والذي حضر الإجتماعات الثلاثة الأولى المنعقدة في عام 2018.

إنجازات اللجنة

قامت اللجنة في عام 2018 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 2018/12/31.

- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2017/12/31.
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2018/3/31.
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2018/6/30.
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2018/9/30.

كما قامت اللجنة بناءً على إجتماعها رقم (2019/3) بتاريخ 2019/3/4، بمراجعة البيانات المالية للفترة المنتهية في 2018/12/31.

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 2017 والمعد من المكتب المستقل إلى هيئة أسواق المال خلال الربع الأول من عام 2018.

مراقب الحسابات الخارجي

- قامت لجنة التدقيق في عام 2018 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 2018

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

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

EY
نبني عالماً أفضل للعمل
العيبان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ
محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨ - ٢١
شارع أحمد الجابر
هاتف : 2245 2880 / 2295 5000
فاكس : 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

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 المجمع كما في 31 ديسمبر 2018 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 المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018 وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

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

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

لقد حددنا أمور التدقيق الرئيسية التالية:

1) انخفاض قيمة استثمارات في شركات زميلة

لدى المجموعة استثمار في شركات زميلة بقيمة دفترية بمبلغ 8,566,751 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018 (2017: 9,357,154 دينار كويتي). تتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، والتي بموجبها يتم إدراج هذه الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقًا بما يعكس تغير ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة ناقصاً أي مخصصات للانخفاض في القيمة.

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

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

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

2) انخفاض قيمة العقارات للمتاجرة

تمثل العقارات للمتاجرة جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة وهي تحمل قيمة دفترية بمبلغ 14,382,874 دينار كويتي في 31 ديسمبر 2018 (2017: 14,948,017 دينار كويتي).

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

لقد تحققنا من المدخلات والإفتراضات التي إتخذتها إدارة المجموعة ومدى ملائمة بيانات العقارات المؤيدة للتقييمات التي تم إجراؤها من قبل المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتنفيذ إجراءات حول الجوانب المقترنة بالمخاطر والتقديرات. وتضمنت هذه الإجراءات، متى كان ذلك مناسباً، مقارنة الأحكام التي تم إتخاذها بممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات. إضافة إلى ذلك، أخذنا في إعتبارنا موضوعية وإستقلال وكفاءة مقيم العقارات الخارجي. وقمنا أيضاً بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات للمتاجرة ضمن الإيضاح 7 حول البيانات المالية المجمعة.

3) تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة وتقاس وفقاً للقيمة العادلة بمبلغ 84,182,577 دينار كويتي في 31 ديسمبر 2018 (2017: 71,495,295 دينار كويتي).

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

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

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

لقد تحققنا من المدخلات والإفتراضات التي إتخذتها إدارة المجموعة ومدى ملائمة بيانات العقارات المؤيدة للتقييمات التي تم إجراؤها من قبل المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتنفيذ إجراءات حول الجوانب المقترنة بالمخاطر والتقديرات. وتضمنت هذه الإجراءات، متى كان ذلك مناسباً، مقارنة الأحكام التي تم إتخاذها بممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات. إضافة إلى ذلك، أخذنا في إعتبارنا موضوعية وإستقلال وخبرة مقيمي العقارات الخارجيين. وقمنا أيضاً بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية لدى المجموعة ضمن الإيضاح 9 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018، 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 الإطلاع 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، إستناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا.

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 الإستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الإستمرارية وتطبيق مبدأ الإستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى إتخاذ هذا الإجراء.

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

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 بإكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الإقتصادية للمستخدمين والتي يتم إتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم إكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم إكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن 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 إستخدام الإدارة لأساس مبدأ الإستمرارية المحاسبي والقيام، إستناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الإعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية.

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

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

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

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

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا وإعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

4 مارس 2019
الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

	إيضاحات	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
الإيرادات			
بيع عقارات للمتاجرة		**850,000**	7,250,000
تكلفة بيع عقارات للمتاجرة		**(775,950)**	(6,519,512)
ربح بيع عقارات للمتاجرة		**74,050**	730,488
إيرادات تمويل عقاري		**76,345**	425,844
إيرادات إيجار		**3,536,068**	2,150,113
أتعاب إدارة		**98,476**	74,590
ربح بيع عقار استثماري	9	**5,856**	-
أرباح (خسائر) تقييم عقارات استثمارية	9	**8,722,166**	(651,101)
خسارة بيع موجودات مالية متاحة للبيع		**-**	(7,430)
حصة في نتائج شركات زميلة	10	**498,922**	(5,874,136)
خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر		**(740)**	-
(خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية		**(995)**	3,357
إيرادات أخرى		**47,603**	68,535
		13,057,751	(3,079,740)
المصروفات			
تكاليف تمويل		**(700,946)**	(741,782)
تكاليف موظفين		**(924,730)**	(987,398)
مصروفات إدارية		**(689,193)**	(531,409)
مصروفات تشغيل أخرى		**(813,586)**	(1,015,947)
رد (خسائر) إنخفاض القيمة ومخصصات أخرى	3	**28,179**	(1,500,565)
		(3,100,276)	(4,777,101)
الربح (الخسارة) قبل مخصص الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة		**9,957,475**	(7,856,841)
الضرائب	4	**(262,050)**	-
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	19	**(44,000)**	-
ربح (خسارة) السنة		**9,651,425**	(7,856,841)
الخاص بـ:			
مساهمي الشركة الأم		**5,937,750**	(8,082,480)
الحصص غير المسيطرة		**3,713,675**	225,639
ربح (خسارة) السنة		**9,651,425**	(7,856,841)
ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم	5	**14.4 فلس**	(19.4) فلس

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
ربح (خسارة) السنة	**9,651,425**	(7,856,841)
(خسائر) أرباح شاملة أخرى:		
إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح او الخسائر في فترات لاحقة		
صافي التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع (معيار المحاسبة الدولي 39)	**-**	14,624
صافي فروق تحويل عملات أجنبية من تحويل عمليات أجنبية	**-**	11
	-	14,635
خسائر شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها الى الأرباح او الخسائر في فترات لاحقة:		
صافي خسائر أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	**(4,113)**	-
(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة	**(4,113)**	14,635
إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة	**9,647,312**	(7,842,206)
الخاص بـ:		
مساهمي الشركة الأم	**5,933,637**	(8,067,845)
الحصص غير المسيطرة	**3,713,675**	225,639
	9,647,312	(7,842,206)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2018

	إيضاحات	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومعدات		**38,531**	27,163
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر	8	**64,215**	-
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	8	**396,826**	-
موجودات مالية متاحة للبيع	8	**-**	869,216
عقارات استثمارية	9	**84,182,577**	71,495,215
استثمار في شركات زميلة	10	**8,566,751**	9,357,154
مدينو تمويل عقاري	6	**21,981**	452,376
		93,270,881	82,201,124
موجودات متداولة			
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	19	**1,314,587**	1,208,247
عقارات للمتاجرة	7	**14,382,874**	14,948,017
مدينو تمويل عقاري	6	**65,945**	628,015
مدينون وموجودات أخرى	11	**2,956,759**	1,982,442
أرصدة لدى البنوك		**2,328,882**	6,291,465
		21,049,047	25,058,186
مجموع الموجودات		**114,319,928**	107,259,310
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	14	**41,564,230**	41,564,230
علاوة إصدار أسهم		**15,482,708**	22,742,515
أسهم خزينة	16	**(465,770)**	-
احتياطي أسهم خزينة		**47,792**	42,949
احتياطي إجباري	15	**5,742,162**	5,117,782
احتياطي عام	15	**4,557,967**	3,933,587
احتياطي القيمة العادلة		**(8,520)**	(48,427)
أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)		**4,619,677**	(7,259,807)
احتياطي تحويل عملات أجنبية		**6,128**	6,128
حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم		**71,546,374**	66,098,957
الحصص غير المسيطرة		**22,942,650**	19,228,975
إجمالي حقوق الملكية		**94,489,024**	85,327,932
مطلوبات غير متداولة			
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		**423,860**	530,796
دائنو تورق	12	**5,895,339**	8,038,842
		6,319,199	8,569,638
مطلوبات متداولة			
دائنو تورق	12	**6,166,581**	4,429,024
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	13	**7,345,124**	8,932,716
		13,511,705	13,361,740
إجمالي المطلوبات		**19,830,904**	21,931,378
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		**114,319,928**	107,259,310

منصور حمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

إبراهيم أديب العوضي
الرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

	إيضاحات	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
أنشطة التشغيل			
ربح (خسارة) السنة قبل مخصص الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة		**9,957,475**	(7,856,841)
تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح السنة بصافي التدفقات النقدية:			
استهلاك		**13,265**	1,912
ربح بيع عقار استثماري	9	**(5,856)**	-
التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	9	**(8,722,166)**	651,101
حصة في نتائج شركات زميلة	10	**(498,922)**	5,874,136
التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر		**740**	-
خسائر بيع موجودات مالية متاحة للبيع		**-**	7,430
تكاليف تمويل		**700,946**	741,782
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		**67,639**	148,036
رد خسائر انخفاض قيمة مديني تمويل عقاري	3	**(10,024)**	(58,360)
خسائر انخفاض قيمة (رد خسائر) عقارات للمتاجرة	3	**(18,155)**	72,847
خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع	3	**-**	684,678
مخصص دعوى قضائية	3	**-**	801,400
		1,484,942	1,068,121
التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:			
مدينو تمويل عقاري		**1,002,489**	5,835,949
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة		**(106,340)**	43,386
عقارات للمتاجرة		**583,298**	5,708,628
مدينون وموجودات أخرى		**314,527**	(292,164)
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى		**(1,893,642)**	(669,900)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات		**1,385,274**	11,694,020
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة		**(174,575)**	(203,965)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل		**1,210,699**	11,490,055
أنشطة الاستثمار			
شراء ممتلكات ومعدات		**(24,633)**	-
المحصل من بيع موجودات مالية متاحة للبيع		**-**	18,759
دفعة مقدماً لشراء عقارات استثمارية		**(885,522)**	-
إنفاق رأسمالي متكبد لعقارات استثمارية	9	**(234,869)**	(487,121)
إضافات الى عقارات استثمارية	9	**(3,787,931)**	(3,229,878)
المحصل من بيع عقارات استثمارية	9	**63,460**	-
توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة	10	**1,264,032**	1,580,040
شراء أسهم خزينة		**(544,542)**	-
بيع أسهم خزينة		**83,615**	-
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار		**(4,066,390)**	(2,118,200)
أنشطة التمويل			
صافي سداد دائني تورق		**(450,864)**	(1,658,822)
توزيعات أرباح نقدية مدفوعة	14	**-**	(2,701,675)
تكاليف تمويل مدفوعة		**(656,028)**	(741,782)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل		**(1,106,892)**	(5,102,279)
صافي (النقص) الزيادة في الأرصدة لدى البنوك		**(3,962,583)**	4,269,576
الأرصدة لدى البنوك في 1 يناير		**6,291,465**	2,021,889
الأرصدة لدى البنوك في 31 ديسمبر		**2,328,882**	6,291,465

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

	الخاصة بمساهمي الشركة الأم											
	رأس المال	علاوة إصدار أسهم	أسهم خزينة	احتياطي أسهم خزينة	احتياطي إجباري	احتياطي عام	احتياطي القيمة العادلة	(خسائر متراكمة) / أرباح مرحلة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	الإجمالي الفرعي	الحصص غير المسيطرة	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
في 1 يناير 2018	41,564,230	22,742,515	-	42,949	5,117,782	3,933,587	(48,427)	(7,259,807)	6,128	66,098,957	19,228,975	85,327,932
تعديل للانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 يناير 2018 (إيضاح 2.2)	-	-	-	-	-	-	44,020	(69,313)	-	(25,293)	-	(25,293)
الرصيد كما في 1 يناير 2018	41,564,230	22,742,515	-	42,949	5,117,782	3,933,587	(4,407)	(7,329,120)	6,128	66,073,664	19,228,975	85,302,639
ربح السنة	-	-	-	-	-	-	-	5,937,750	-	5,937,750	3,713,675	9,651,425
إيرادات شاملة أخرى للسنة	-	-	-	-	-	-	(4,113)	-	-	(4,113)	-	(4,113)
إجمالي الإيرادات الأرباح الشاملة للسنة	-	-	-	-	-	-	(4,113)	5,937,750	-	5,933,637	3,713,675	9,647,312
إطفاء خسائر متراكمة (إيضاح 14)	-	(7,259,807)	-	-	-	-	-	7,259,807	-	-	-	-
التحويل إلى الاحتياطيات	-	-	-	-	624,380	624,380	-	(1,248,760)	-	-	-	-
شراء أسهم خزينة	-	-	(544,542)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
بيع أسهم الخزينة	-	-	78,772	4,843	-	-	-	-	-	(460,927)	-	(460,927)
في 31 ديسمبر 2018	**41,564,230**	**15,482,708**	**(465,770)**	**47,792**	**5,742,162**	**4,557,967**	**(8,520)**	**4,619,677**	**6,128**	**71,546,374**	**22,942,650**	**94,489,024**
في 1 يناير 2017	41,564,230	22,742,515	-	42,949	5,117,782	3,933,587	(63,051)	3,524,348	6,117	76,868,477	19,003,336	95,871,813
ربح السنة	-	-	-	-	-	-	-	(8,082,480)	-	(8,082,480)	225,639	(7,856,841)
إيرادات شاملة أخرى للسنة	-	-	-	-	-	-	14,624	-	11	14,635	-	14,635
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	-	-	-	-	-	-	14,624	(8,08,480)	11	(8,067,845)	225,639	(7,842,206)
توزيعات أرباح نقدية	-	-	-	-	-	-	-	(2,701,675)	-	(2,701,675)	-	(2,701,675)
في 31 ديسمبر 2017	41,564,230	22,742,515	-	42,949	5,117,782	3,933,587	(48,427)	(7,259,807)	6,128	66,098,957	19,228,975	85,327,932

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

1. معلومات حول الشركة والأنشطة الرئيسية

1.1 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 2018 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 4 مارس 2019. يجوز للمساهمين تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في إجتماع الجمعية العمومية السنوي وذلك بعد الإصدار.

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

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. («الشركة الأم الكبرى»)، وهي شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

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

تم عرض معلومات عن هيكل المجموعة بالإيضام 2.4. ويتضمن الإيضام 19 معلومات عن العلاقات الأخرى مع الأطراف ذات علاقة للمجموعة.

2.1 الأنشطة الرئيسية

فيما يلي الأنشطة الرئيسية:

- التملك والمتاجرة في والتأجير والإستئجار للعقارات داخل الكويت وخارجها.
- أعمال الإنشاءات المتعلقة بالعقارات.
- المتاجرة في مواد ومستلزمات البناء.
- المشاركة في إقامة المصانع والشركات المتعلقة بأنشطة الكويت داخل الكويت وخارجها.
- خدمات الصيانة للمباني المملوكة للشركة وللغير.
- تنفيذ كافة الأنشطة العقارية (الشراء والبيع والتملك والتطوير للأراضي وإقامة المشروعات التجارية والسكنية والسياحية من قبل الشركة والغير).
- إستغلال فوائض الاستثمار في محافظ مدارة من قبل شركات متخصصة داخل أو خارج الكويت.
- أنشطة التملك والإدارة والتشغيل والاستثمار والإستئجار والتأجير للفنادق والأندية الصحية والمنشآت السياحية والمطاعم والكافتيريات 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 والسياسات المحاسبية الهامة

1.2 أساس الإعداد

بيان الإلتزام

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

أساس الإعداد

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية بإستثناء الاستثمارات في أسهم (أسهم وصناديق) والعقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

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

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018.

إن طبيعة وأثر هذه المعايير والتعديلات كل على حدة موضحاً أدناه.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة 2018 إلا أنها ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت ولكن لم تسر بعد.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية الذي يسري إعتبارا من 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: الإعتراف والقياس كما يتضمن متطلبات جديدة للتصنيف والقياس وإنخفاض القيمة ومحاسبة التحوط. لا يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على البنود التي تم إستبعادها بالفعل في 1 يناير 2018 وهو تاريخ التطبيق المبدئي.

(أ) التصنيف والقياس

بإستثناء بعض الأرصدة التجارية المدينة وطبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، تقوم المجموعة مبدئياً بقياس الأصل المالي وفقاً للقيمة العادلة زائدا تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم لاحقاً قياس أدوات الدين المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. يستند التصنيف إلى معيارين رئيسيين: نموذج الأعمال الذي تطبقه المجموعة لإدارة الأصل، والتدفقات النقدية التعاقدية من الأدوات والتي تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم (عامل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط).

بالنسبة للأرصدة المدينة، قامت المجموعة بتحليل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات وتوصلت إلى أن هذه الأدوات يجب تصنيفها كمدرجة بالتكلفة المطفأة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 إستنادا إلى نموذج الأعمال الذي يتم الإحتفاظ بالأصل المالي من خلاله لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية التي تستوفي معيار إختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط. وبالتالي، لا ضرورة لإعادة تصنيف هذه الأدوات عند التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

تشتمل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر على أدوات حقوق الملكية والتي لم تختر المجموعة – عند الإعتراف المبدئي أو الإنتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 – على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، تم تصنيف الأوراق المالية للمجموعة كموجودات مالية متاحة للبيع. ونتيجة للتغير في تصنيف استثمارات المجموعة في أسهم، تم إعادة تصنيف احتياطي المتاح للبيع المتعلق بهذه الاستثمارات والذي تم عرضه في السابق ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى المتراكمة إلى الأرباح المرحلة في تاريخ التطبيق المبدئي.

تم إجراء تقييم نماذج أعمال المجموعة إعتبارا من تاريخ التطبيق المبدئي، وهو 1 يناير 2018، وتطبيقها بعد ذلك بأثر رجعي على تلك الموجودات المالية التي لم يتم إستبعادها قبل 1 يناير 2018. تم إجراء تقييم لتحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية ضمن أدوات الدين اشتملت فقط على أصل المبلغ والفائدة إستنادا إلى المعلومات والظروف كما في تاريخ الإعتراف المبدئي بالموجودات.

تستمر المحاسبة عن المطلوبات المالية للمجموعة دون تغيير إلى حد كبير وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 39. وعلى نحو مماثل لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 39، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 معاملة مطلوبات المقابل المحتمل كأدوات مالية مقاسة وفقا للقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)
المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)
المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (تتمة)

(ب) إنخفاض القيمة

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة لكافة أوراق الدين المالية المتعلقة بها والقروض والمدينين التجاريين سواء على مدى 12 شهر أو على مدى عمر الأداة. نظراً لأن المجموعة تتعرض لمخاطر ائتمانية محدودة، فإن هذا التعديل لم يكن له تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة. إن المجموعة تحتفظ فقط بأرصدة محدودة لمديني التمويل العقاري والمدينين التجاريين المدرجة بالتكلفة المطفأة والتي لا تتضمن مكون تمويل وذات فترات استحقاق أقل من 12 شهر، وبالتالي فقد قامت بتطبيق طريقة مماثلة للطريقة المبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة.

(ج) محاسبة التحوط

لم تقم المجموعة بتطبيق محاسبة التحوط وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 39، كما لن تقوم بتطبيق محاسبة التحوط وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 – الإيرادات من عقود مع العملاء

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15: الإيرادات الناتجة من عقود مع العملاء في تاريخ السريان المبدئي في 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 عقود الإنشاء، معيار المحاسبة الدولي 18 الإيرادات والتفسيرات ذات الصلة. يقدم المعيار الجديد نموذجًا مكوناً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء، ويتطلب الإعتراف بالإيرادات مقابل المبلغ الذي يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحقيتها في الحصول عليه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل. إضافة إلى ذلك، انتقلت الارشادات المتعلقة بإيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح من معيار المحاسبة الدولي 18 إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 9 دون إدخال تغيرات جوهرية على هذه المتطلبات.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 من الشركات ممارسة أحكام أخذا في الاعتبار كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من نموذج العقود مع عملائها. يحدد المعيار أيضا طريقة المحاسبة عن التكاليف المتزايدة مقابل الحصول على عقد وتكاليف مباشرة ذات صلة بإتمام العقد. إضافة إلى ذلك، يتطلب المعيار عرض الإفصاحات ذات الصلة.

لم يكن للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 تأثير جوهري على السياسات المحاسبية للمجموعة حيث أن مصادر الإيرادات تتكون بصورة رئيسية من إيرادات التأجير وأتعاب الإدارة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40 – تحويلات العقار الاستثماري

يتم تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي. ويسمح بتطبيق التعديلات بأثر رجعي طبقا لمعيار المحاسبة الدولي 8 إذا تسنى تطبيقها دون أي مؤشرات على الإدراك المتأخر. يوضح التعديل متى ينبغي للمنشأة تحويل العقار، بما في ذلك تحويل العقار قيد الإنشاء أو قيد التطوير إلى أو من فئة العقار الاستثماري. تبين التعديلات أن التغير في الإستخدام يقع عندما يستوفي العقار – أو يتوقف عن إستيفاء – تعريف العقار الاستثماري ويتوفر الدليل على وقوع التغير في الإستخدام. إن مجرد التغير في نية الإدارة بشأن إستخدام العقار لا يعتبر دليلا كافياً على التغير في الإستخدام. يسري التعديل للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. لم يتم إدخال أي تغيير في استخدام أي من العقار الاستثماري للمجموعة.

أحكام انتقالية

إن التغيرات في السياسات المحاسبية الناتجة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تم تطبيقها بأثر رجعي، باستثناء ما يلي:
لم يتم إعادة إدراج الفترات المقارنة. وتم تسجيل الفروق في القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ضمن الأرباح المرحلة والاحتياطيات كما في 1 يناير 2018. وبالتالي، لا تعكس المعلومات المعروضة لسنة 2017 متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وبذلك هي ليست قابلة للمقارنة بالمعلومات المعروضة لسنة 2017 وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.
تم إجراء عمليات التقييم التالية على أساس المعلومات والظروف القائمة في تاريخ التطبيق المبدئي.

– تحديد نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصل المالي من خلاله.
– تصنيف بعض الموجودات المالية كمقاسة وفقا للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)

أحكام انتقالية (تتمة)

فيما يلي مجمل التأثير على الأرباح المرحلة واحتياطي القيمة العادلة للمجموعة كما في 1 يناير 2018:

	خسائر متراكمة دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي
الرصيد الختامي طبقا لمعيار المحاسبة الدولي 39 (31 ديسمبر 2017)	(7,259,807)	(48,427)
التأثير على إعادة التصنيف:		
الاستثمار في أوراق مالية (صناديق مدارة) من متاحة للبيع إلى مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(44,020)	44,020
تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على الشركات الزميلة	(25,293)	-
إجمالي التعديل الانتقالي عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما في 1 يناير 2018	**(69,313)**	44,020
الرصيد الافتتاحي وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالي 9 في تاريخ التطبيق المبدئي كما في 1 يناير 2018	**(7,329,120)**	(4,407)

تصنيف الأدوات المالية في تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9

تم تطبيق متطلبات التصنيف والقياس وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 بأثر رجعي اعتبارا من تاريخ التطبيق المبدئي في 1 يناير 2018، إلا أن المجموعة اختارت الاستفادة من خيار عدم إعادة إدراج المعلومات المقارنة. وبالتالي، فقد تم عرض الأرقام لسنة 2017 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. يعرض الجدول التالي مطابقة فئات القياس الأصلية والقيمة الدفترية وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات القياس الجديدة وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 للأدوات المالية لدى المجموعة كما في 1 يناير 2018.

	التصنيف الأصلي طبقا لمعيار المحاسبة الدولي 39	التصنيف الجديد طبقا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	القيمة الدفترية الأصلية طبقا لمعيار المحاسبة الدولي 39	تعديلات الانتقال	القيمة الدفترية الجديدة طبقا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9
			دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
نقد وأرصدة لدى البنوك	قروض ومدينون	التكلفة المطفأة	6,291,465		6,291,465
استثمارات في أسهم مسعرة	متاح للبيع	القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الاخرى	62,240	-	62,240
استثمارات في أسهم غير مسعرة	متاح للبيع	القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الاخرى	742,021	-	742,021
صناديق مشتركة	متاح للبيع	القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	64,955	-	64,955
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	قروض ومدينون	التكلفة المطفأة	1,540,196	-	1,540,196
مدينو تمويل عقاري	قروض ومدينون	التكلفة المطفأة	1,080,391	-	1,080,391
مدينون	قروض ومدينون	التكلفة المطفأة	1,982,442	-	1,982,442
إجمالي الموجودات المالية			**11,763,710**	-	**11,763,710**

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)
المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)
أحكام انتقالية (تتمة)

مطابقة القيمة الدفترية وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 39 بالقيمة الدفترية وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند التطبيق المبدئي
يعرض الجدول التالي مطابقة القيمة الدفترية وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 39 بالقيمة الدفترية وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 يناير 2018:

	القيمة الدفترية وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 39 كما في 31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	إعادة التصنيف دينار كويتي	القيمة الدفترية وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما في 1 يناير 2018 دينار كويتي
استثمارات متاحة للبيع			
الرصيد الافتتاحي	869,216	(869,216)	-
إلى القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى – أسهم	-	804,261	804,261
الى القيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر	-	64,955	64,955
الرصيد الختامي	869,216	-	869,216
القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى – أسهم			
الرصيد الافتتاحي	-	-	-
من المتاح للبيع	-	804,261	804,261
الرصيد الختامي	-	**804,261**	**804,261**
القيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر			
الرصيد الافتتاحي	-	-	-
من المتاح للبيع	-	64,955	64,955
الرصيد الختامي	-	64,955	64,955

لم يؤد تطبيق نموذج خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى أي تغييرات في القيمة الدفترية للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة للمجموعة.

لم يتم إجراء أي تغييرات في تصنيف أو قياس المطلوبات المالية نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

3.2 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

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

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2017 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، ولجنة التفسيرات الدائمة –15عقود التأجير التشغيلي– الحوافز، ولجنة التفسيرات الدائمة –27 تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن كافة عقود التأجير باستخدام نموذج الموازنة الفردي المتبع لعقود التأجير التمويلي ضمن معيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين اثنين بالنسبة للاعتراف للمستأجر – عقود تأجير الموجودات «منخفضة القيمة» (مثل الحواسب الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الاجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل). وفي بداية تاريخ عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل إلتزام بسداد مدفوعات التأجير (أي إلتزام التأجير) وتسجيل أصل يمثل الأصل المرتبط بحق الإستخدام خلال فترة التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الإستخدام). كما يجب على المستأجر تسجيل مصروفات الفوائد على إلتزام التأجير بصورة مستقلة بالإضافة إلى مصروفات الإستهلاك المتعلقة بالأصل المرتبط بحق الإستخدام.

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.2 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)

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

لم يطرأ تغير جوهري على طريقة المحاسبة للمؤجرين طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 عن طريقة المحاسبة المطبقة حالياً طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. سيواصل المؤجرون تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام مبدأ التصنيف نفسه الوارد في معيار المحاسبة الدولي 17 والتمييز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي وعقود التأجير التمويلي.

إن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 الذي يسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 يتطلب من المستأجرين والمؤجرين عرض المزيد من الإفصاحات بما يتجاوز متطلبات معيار المحاسبة الدولي 17.

تعمل المجموعة حاليا على تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 16 وتخطط لتطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 28: الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة وشركات المحاصة

توضح التعديلات أن المنشأة تقوم بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على حصص الملكية طويلة الأجل في شركة زميلة أو شركة محاصة لا تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية ولكن تشكل في جوهرها جزءاً من صافي الاستثمار في شركة زميلة أو شركة محاصة (حصص ملكية طويلة الأجل). إن هذا الإيضاح يتصل بالمجموعة حيث ينطوي على أن نموذج خسائر الائتمان المتوقعة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ينطبق على هذه الحصص طويلة الأجل.

كما أوضحت التعديلات أيضا في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أن المنشأة لا تأخذ في إعتبارها أي خسائر للشركة الزميلة أو شركة المحاصة أو أي خسائر للإنخفاض في قيمة صافي الاستثمار والمسجلة كتعديلات على صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة والناتجة من تطبيق معيار المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في شركات زميلة وشركات محاصة.

يجب تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي وتسري إعتبارا من 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. أخذا في الإعتبار أن المجموعة ليس لديها حصص ملكية طويلة الأجل في شركتها الزميلة وشركة المحاصة، فإن هذه التعديلات لن يكون لها تأثير على بياناتها المالية المجمعة.

4.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
4.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

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

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم 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 الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية القانونية % 2018	حصة الملكية القانونية % 2017	الأنشطة الرئيسية
مملوكة مباشرةً من قبل الشركة الأم				
شركة ركاز العقارية ذ.م.م.	البحرين	**% 99**	% 99	المتاجرة في عقارات
شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	**% 99.9**	% 99.9	تمويل عقارات
شركة عين الكويتية العقارية ذ.م.م.	السعودية	**%90**	%90	المتاجرة في عقارات
شركة محاصة يال مول	الكويت	**% 66.06**	% 66.06	عقارات
شركة هاجر الإقليمية للتجارة العامة ذ.م.م.	الكويت	**%99**	%99	عقارات
مملوكة بشكل غير مباشر من خلال شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)				
شركة بوابة أملاك الخليج العقارية ذ.م.م.	الكويت	**% 99.9**	% 99.9	المتاجرة في عقارات
شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م.	الكويت	**% 99.9**	% 99.9	المتاجرة في عقارات
شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.	الكويت	**% 99.9**	% 99.9	المتاجرة في عقارات
شركة عنان العقارية ش.ش.و. (ملكية فردية)	البحرين	**% 99.9**	% 99.9	المتاجرة في عقارات
شركة عنان السعودية العقارية ذ.م.م.	السعودية	**% 99.9**	% 99.9	المتاجرة في عقارات

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

شركة تابعة جوهرية مملوكة جزئياً

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

	شركة محاصة يال مول	
	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
أرصدة متراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهرية	**22,942,650**	19,228,975
أرباح موزعة على الحصص غير المسيطرة الجوهرية	**3,713,675**	225,639

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

شركة تابعة جوهرية مملوكة جزئياً (تتمة)

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

	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
ملخص بيان الأرباح او الخسائر		
الإيرادات	**11,851,145**	1,578,974
المصروفات	**(909,264)**	(914,157)
ربح السنة	**10,941,881**	664,817
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	**10,941,881**	664,817
ملخص بيان المركز المالي		
إجمالي الموجودات	**68,567,447**	57,840,021
إجمالي المطلوبات	**971,605**	1,186,059
إجمالي حقوق الملكية	**67,595,842**	56,653,962
ملخص معلومات بيان التدفقات النقدية		
التشغيل	**1,446,532**	1,431,726
الاستثمار	**(673,594)**	13,806
صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل	**772,938**	1,445,532

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.

تمثل الاعتبارات المستخدمة في تحديد التأثير الملموس أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركاتها 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 إطفاؤها 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 تغير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عند حدوث تغير تم إدراجه مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقيد المجموعة حصتها في أي تغيرات، متى كان ذلك مناسباً، ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم 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 بخلاف أرباح التشغيل، ويمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة في نفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ويتم عند الضرورة إجراء تعديلات على السياسات المحاسبية لهذه الشركات بحيث تتوافق مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

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

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

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 المجمعة 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 إسترداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الخسارة ك «حصة في أرباح شركة زميلة» في بيان 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.

العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة 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 المجمعة لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع وعند بيع شركة أجنبية تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم مبدئيا قيد المعاملات بعملات 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 بعملات أجنبية إلى العملة الرئيسية وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة. وتسجل الفروق الناتجة من التسوية أو تحويل البنود النقدية في الأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم إعادة قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. تتم معاملة الربح أو الخسارة الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع تسجيل الربح أو الخسارة الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبند (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).

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحول 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.

تكاليف التمويل

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

تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

تقوم المجموعة بعرض الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع 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.

تُصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة (تتمة)

يعتبر الالتزام متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تسوية الالتزام 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 الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

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 وفقا للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006.

الزكاة

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

أحداث بعد فترة البيانات المالية المجمعة

إذا تلقت المجموعة على 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.

ممتلكات ومعدات

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

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 المقدرة الممكن استردادها، تخفض الموجودات إلى قيمها الممكن استردادها التي تمثل قيمتها العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

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 الأرباح أو الخسائر خلال الفترة التي تنشأ فيها. ويتم تحديد القيمة العادلة بناءا 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

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

عقارات استثمارية (تتمة)

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.

عقارات للمتاجرة

إن العقارات للمتاجرة التي يتم حيازتها أو إنشاؤها لغرض البيع ضمن سياق الأعمال الطبيعي بخلاف أن يتم الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو رفع قيمتها الرأسمالية يتم الاحتفاظ بها كعقارات للمتاجرة وتقاس بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. وتتضمن التكلفة الأرض ملك حر والمبالغ المدفوعة إلى المقاولين لقاء أعمال الإنشاءات وتكاليف الاقتراض وتكاليف التخطيط والتصميم وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية لقاء الخدمات القانونية وضرائب نقل ملكية العقارات والمصروفات غير المباشرة للإنشاءات وغيرها من التكاليف ذات الصلة. يتم تسجيل العمولات غير المستردة المدفوعة إلى وكلاء المبيعات أو التسويق عند بيع الوحدات العقارية كمصروفات عند سدادها.

صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال الطبيعي استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة والتكاليف المقدرة الضرورية لإجراء البيع. يتم تحديد تكلفة العقار للمتاجرة المسجلة ضمن الأرباح أو الخسائر بالرجوع إلى التكاليف المحددة المتكبدة للعقار المباع وتوزيع أي تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقار المباع.

أسهم خزينة

يتم المحاسبة عن الأسهم المملوكة للمجموعة بصفتها أسهم خزينة وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة، تضاف الأرباح إلى حساب مستقل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم خزينة) وهو غير قابل للتوزيع. تسجل أي خسائر محققة في نفس الحساب مقابل الرصيد المضاف على هذا الحساب. كما يتم إضافة أي خسائر إضافية إلى الأرباح المرحلة ثم تحمل إلى الاحتياطيات. يتم في البداية استخدام الأرباح المحققة لاحقا من بيع أسهم الخزينة لمبادلة أي خسائر مسجلة سابقا وفقا للترتيب التالي: الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة، وحساب احتياطي أسهم الخزينة. ولا يتم توزيع أي أرباح نقدية لهذه الأسهم ويتم وقف حقوق التصويت الخاصة بها. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بصورة نسبية، كما يؤدي إلى تخفيض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة المتعلق بمساهمي الشركة الام العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب قيمة ربحية السهم المخففة بقسمة الربح المتعلق بالمساهمين العاديين للشركة الأم (بعد تعديل حصة الأسهم التفضيلية القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لتحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية.

مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) 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 ماديا، 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. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعا لإتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقا لقانون العمل ذي الصلة وعقود 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 كمصروفات عند استحقاقها.

عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان الترتيب يمثل (أو يتضمن) عقد تأجير يستند إلى جوهر الترتيب في بداية عقد التأجير. إن الترتيب يمثل أو يتضمن عقد تأجير إذا كان تنفيذ الترتيب يستند إلى استخدام أصل معين أو موجودات معينة، ويقوم الترتيب بتحويل الحق في استخدام الأصل (او الموجودات) حتى وإن لم يتم النص صراحة في الترتيب على هذا الأصل (أو هذه الموجودات).

المجموعة كمستأجر

يتم تصنيف عقد التأجير في تاريخ البدء كعقد تأجير تمويلي أو تأجير تشغيلي. ويتم تصنيف عقد التأجير الذي يتم بموجبه تحويل كافة المزايا والمخاطر الجوهرية المرتبطة بملكية المجموعة كعقد تأجير تمويلي.

يتم رسملة عقود التأجير التمويلي وفقا للقيمة العادلة في بداية عقد التأجير للعقار المستأجر أو القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات التأجير أيهما أقل. يتم توزيع مدفوعات التأجير على أساس نسبي بين رسوم التمويل وتخفيض التزام الإيجار للوصول إلى معدل فائدة ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. ويتم الاعتراف برسوم التمويل ضمن تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم استهلاك الأصل المستأجر على مدى العمر الإنتاجي للأصل. على الرغم من ذلك، في حالة عدم وجود تأكيد معقول من حصول المجموعة على الملكية في نهاية مدة الايجار، يتم استهلاك الأصل على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة التأجير أيهما أقصر.

إن عقد التأجير التشغيلي هو عقد إيجار يختلف عن عقد التأجير التمويلي. يتم الاعتراف بمدفوعات التأجير التشغيلي كمصروفات تشغيل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تنقل فيها المجموعة كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترات الايجار وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نتيجة لطبيعتها التشغيلية. إن التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة في التفاوض والترتيبات المتعلقة بعقد التأجير التشغيلي يتم إضافتها إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر وتسجل على مدى فترة التأجير وفقاً لنفس الأسس التي يتم بها تسجيل إيرادات التأجير. كما تسجل الإيجارات المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

الاعتراف بالإيرادات

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات عندما تنتقل السيطرة على البضاعة أو الموجودات إلى العملاء أو عندما يتم تقديم الخدمات. يجب أيضاً الوفاء بمعايير الاعتراف المحددة التالية قبل الاعتراف بالإيرادات:

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.

ايرادات تمويل عقاري

يتم الاعتراف بالإيرادات من العقارات على أساس زمني نسبي لتوليد عائدات بمعدلات دورية ثابتة بناءا على الرصيد القائم.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

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

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

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

يتم استحقاق الاتعاب المكتسبة من تقديم الخدمات على مدة الفترة الزمنية لتقديم الخدمات. وتتضمن هذه الأتعاب الاستشارات وأتعاب الإدارة. وتسجل إيرادات الاتعاب عندما يتم تقديم الخدمات ذات الصلة.

إيرادات توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

الأدوات المالية

في الفترة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية. راجع القسم 2.2 لعرض التأثير. لم يتم إعادة إدراج المعلومات المقارنة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017. وبالتالي، يستمر المحاسبة عن الأدوات المالية في الفترة المقارنة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 39: الأدوات المالية – الاعتراف والقياس.

أ) الاعتراف والقياس المبدئي

يتم مبدئيا الاعتراف بالأرصدة التجارية المدينة عند استحداثها. ويتم الاعتراف بكافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى مبدئيا عندما تصبح المجموعة طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الأصل المالي (بخلاف الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن مكون تمويل جوهري) أو الالتزام المالي مبدئيا بالقيمة العادلة زائدا تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بالحيازة أو الإصدار – بالنسبة للبنود غير المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ويتم قياس الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن مكون تمويل جوهري مبدئيا مقابل سعر المعاملة.

ب) التصنيف والقياس اللاحق

الموجودات المالية– السياسة المطبقة اعتبارا من 1 يناير 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)

عند الاعتراف المبدئي، يتم تصنيف الأصل المالي: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى– الاستثمار في الدين، أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية لاحقا للاعتراف المبدئي، ما لم تقم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها المختص بإدارة الموجودات المالية؛ وفي هذه الحالة، يعاد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة بالتغيير في اليوم الأول لفترة البيانات المالية المجمعة التالي للتغير في نموذج الأعمال.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة عندما يستوفي الشروط التالية ولم يتم تصنيفه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يستهدف الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- تحدد شروط التعاقد للأصل المالي تواريخ معينة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات المبالغ الاصلية والفوائد على المبلغ الاصلي القائم.

عند الاعتراف المبدئي باستثمار في أسهم غير محتفظ به لغرض المتاجرة، يجوز للمجموعة أن تختار –على نحو غير قابل للإلغاء– عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم إجراء هذا الاختيار وفقاً لكل استثمار على حدة.

ويتم قياس كافة الموجودات المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقا للموضح أعلاه وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. عند الاعتراف المبدئي، يجوز للمجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا أدى ذلك إلى استبعاد الفروق المحاسبية التي قد تنشأ أو الحد منها بصورة جوهرية.

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية- تقييم نموذج الأعمال: السياسة المطبقة اعتبارا من 1 يناير 2018

تقوم المجموعة بتقييم الغرض من نموذج الأعمال الذي ينتمي إليه الأصل على مستوى المحفظة وتعتبر هذه الطريقة الأفضل لتعكس كيفية إدارة الأعمال ونوعية المعلومات المقدمة إلى الإدارة. تتضمن هذه المعلومات:

- السياسات والأهداف المحددة للمحفظة والعملية المتبعة لتنفيذ هذه السياسات. ويتضمن ذلك ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على اكتساب إيرادات الفوائد التعاقدية والاحتفاظ بمعدل فائدة معين ومطابقة مدة الموجودات المالية بمدة المطلوبات ذات الصلة أو التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة أو تسجيل تدفقات نقدية من خلال بيع الموجودات،
- كيفية تقييم أداء المحفظة وإعداد تقارير بشأنه إلى إدارة المجموعة،
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر،
- كيفية مكافأة مديري الأعمال – مثل ما إذا كانت المكافأة تعتمد على القيمة العادلة للموجودات المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية التي يتم تحصيلها، و
- معدل وحجم وتوقيت مبيعات الموجودات المالية في الفترات السابقة، وأسباب هذه المبيعات والتوقعات حول المبيعات المستقبلية. إن معاملة تحويل الموجودات المالية إلى أطراف أخرى في معاملات غير مؤهلة للاستبعاد لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، بما يتفق مع الاعتراف المستمر للمجموعة بهذه الموجودات.

إن الموجودات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة أو المدارة التي يتم تقييم أداءها على أساس القيمة العادلة يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

الموجودات المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تتضمن فقط أصل المبلغ والفائدة فقط - السياسة المطبقة اعتبارا من 1 يناير 2018

لأغراض هذا التقييم، يعرف «أصل المبلغ» بالقيمة العادلة للأصل المالي في تاريخ الاعتراف. وتعرف «الفائدة» بمقابل القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان المرتبطة بأصل المبلغ القائم خلال فترة معينة من الزمن ومخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الادارية) بالإضافة إلى هامش الربح.

عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تتضمن فقط أصل المبلغ والعائد، تأخذ المجموعة في اعتبارها الشروط التعاقدية للأداة. ويتضمن ذلك، تقييم ما إذا كان الأصل المالي يتضمن شروط تعاقدية تؤدي إلى تغيير وقت أو قيمة التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا تستوفي هذا الشرط. عند اجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في اعتبارها ما يلي:

- الأحداث المحتملة التي قد تؤدي إلى تغيير قيمة وتوقيت استلام التدفقات النقدية،
- الشروط التي قد تؤدي إلى تعديل معدل الكوبونات التعاقدية بما في ذلك سمات المعدلات المتغيرة،
- المدفوعات مقدما وشروط التمديد،
- الشروط التي تمنع مطالبة المجموعة بالتدفقات النقدية من موجودات معينة (مثل ترتيبات الموجودات بدون حق الرجوع)،

إن سمات المدفوعات مقدما تتسق مع معايير مدفوعات أصل المبلغ الفائدة فقط إذا كان المبلغ المدفوع مقدماً يمثل بصورة جوهرية المبالغ غير المدفوعة من أصل المبلغ الفائدة على أصل المبلغ القائم والذي قد يتضمن تعويض إضافي معقول للإنهاء المبكر للعقد. إضافة الي ذلك، وبالنسبة للأصل المالي الذي تم حيازته مقابل خصم أو علاوة على القيمة الاسمية التعاقدية، فإن العوامل التي تتيح أو تتطلب سداد مبلغ مالي مقدما يمثل بصورة رئيسية القيمة الاسمية للعقد زائداً الفوائد التعاقدية المستحقة (غير المدفوعة) (والتي قد تتضمن أيضا تعويض إضافي معقول للإنهاء المبكر) تعتبر متسقة مع هذه المعايير إذا كانت القيمة العادلة للسداد المبكر غير جوهرية عند الاعتراف المبدئي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

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

الأدوات المالية (تتمة)

ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية – القياس اللاحق والأرباح والخسائر: السياسة المطبقة اعتبارا من 1 يناير 2018

◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	يتم قياس هذه الموجودات لاحقا بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي فائدة أو إيرادات توزيعات أرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة	يتم قياس هذه الموجودات لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. ويتم تخفيض التكلفة المطفأة مقابل خسائر انخفاض القيمة. ويتم الاعتراف بإيرادات الفائدة، وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. كما تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من الاستبعاد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
◀ استثمارات في الدين مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	يتم قياس هذه الموجودات لاحقا بالقيمة العادلة. وتسجل إيرادات الفوائد المحتسبة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية، وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. كما يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند الاستبعاد، يعاد تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في الإيرادات الشاملة الأخرى الى الأرباح او الخسائر.
◀ استثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	يتم قياس هذه الموجودات لاحقا بالقيمة العادلة. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات في الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار. ويتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ولا يعاد تصنيفها أبداً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	تم قياسها وفقا للقيمة العادلة وتدرج التغيرات المتعلقة بها بما في ذلك أي إيرادات الربح أو توزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
◀ موجودات مالية محتفظ بها حتى الاستحقاق	تم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي
◀ قروض ومدينون	تم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي
◀ موجودات مالية متاحة للبيع	تم قياسها بالقيمة العادلة، مع إدراج التغيرات ذات الصلة بخلاف خسائر انخفاض القيمة وإيرادات الفائدة وفروق تحويل العملات الأجنبية لأدوات الدين المالية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى والمتراكمة في احتياطي القيمة العادلة. في حالة استبعاد هذه الموجودات المالية، تم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة في حقوق الملكية إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

ج) عدم الاعتراف
الموجودات المالية

لا تعترف المجموعة بالأصل المالي تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة تم فيها تحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل المالي أو لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على هذا الأصل.

تدخل المجموعة في معاملات تقوم بموجبها بتحويل الموجودات المدرجة في بيان المركز المالي المجمع وتحتفظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للموجودات المحولة. وفي هذه الحالات، لا يتم استبعاد الموجودات المحولة.

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية

لا تعترف المجموعة بالتزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزامات التعاقدية المرتبطة به أو إلغاءها أو انتهاء صلاحيتها. كما لا تعترف المجموعة بالالتزام المالي عندما يتم تعديل شروطه وتختلف التدفقات النقدية للالتزام المعدل بصورة جوهرية، وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بالتزام مالي جديد وفقا للقيمة العادلة بناءا على الشروط المعدلة.

عند استبعاد إلتزام مالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير مالية محولة أو مطلوبات مفترضة) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

د) المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عندما يكون هناك حق قانوني يلزم بمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية لتسوية هذه المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

إنخفاض قيمة الموجودات المالية

السياسة المطبقة اعتبارا من 1 يناير 2018

قامت المجموعة مسبقا بإدراج خسائر الإنخفاض في قيمة الموجودات المالية استنادا إلى نموذج الخسائر المتكبدة، ضمن معيار المحاسبة الدولي 39. يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج «الخسائر المتكبدة» الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج «خسائر الائتمان المتوقعة». لقد أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى تغير في طريقة محاسبة المجموعة عن خسائر إنخفاض قيمة الموجودات المالية عن طريق استبدال طريقة الخسائر المتكبدة لمعيار المحاسبة الدولي 39 بطريقة خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية.

تسجل المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. ولم يتم تسجيل أي خسائر للانخفاض ف القيمة لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. ويتم تحديث قيمة خسائر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك والمدينين التجاريين والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والأرصدة المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة إستنادا إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للأدوات. كما قامت المجموعة باحتساب مصفوفة مخصصات إستنادا إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان وقامت بتعديلها لكي تعكس العوامل المستقبلية المرتبطة بالأرصدة والبيئة الإقتصادية للمجموعة.

وتعامل الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 365 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل.

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

تقوم المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة بتقييم ما إذا وجد أي دليل موضوعي على أن أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية قد انخفضت قيمتها. يعتبر الأصل المالي أو مجموعة موجودات مالية منخفضة القيمة فقط في حالة وجود دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة وقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي بالأصل (حدث «خسارة متكبدة») ويكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية ويمكن قياسه بصورة موثوق منها. قد يتضمن الدليل الموضوعي على انخفاض القيمة مؤشرات على مواجهة المقترض أو مجموعة المقترضين لصعوبة مالية كبيرة، أو تأخير في سداد الفوائد أو أصل المبلغ أو احتمال إشهار إفلاسهم أو إجراءات إعادة التنظيم المالي الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى أن هناك انخفاضًا يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات والظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التعثر.

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة بتقييم ما إذا وجد دليل موضوعي على انخفاض قيمة استثمار أو مجموعة استثمارات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
4.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
الأدوات المالية (تتمة)
انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)
السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018 (تتمة)

بالنسبة للاستثمارات في الأسهم المصنفة كمتاحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة للاستثمار دون تكلفته. يتم تقييم الانخفاض «الكبير» مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"المتواصل" مقابل الفترة التي تنخفض فيها القيمة العادلة دون التكلفة الأصلية. وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم شطب الخسائر المتراكمة – المقاسة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصا أية خسائر من انخفاض قيمة هذا الاستثمار مدرجة سابقاً في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع– من الإيرادات الشاملة الأخرى مع إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إن خسائر انخفاض القيمة من الاستثمارات في أسهم لا يتم عكسها من خلال الأرباح أو الخسائر، وتدرج الزيادات في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

إن تحديد الانخفاض «الكبير» أو «المتواصل» يتطلب أحكاما. ولاتخاذ هذه الأحكام، تقوم المجموعة بتقييم مدة انخفاض القيمة العادلة للاستثمار بأقل من تكلفته إلى جانب عدة عوامل أخرى.

انخفاض 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 منتجًا 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.

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، تؤخذ المعاملات الحديثة في السوق في الاعتبار. في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم تأييد هذه الحسابات باستخدام مضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المعلنة للشركات المتداولة علنا أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على الموازنات التفصيلية والحسابات التقديرية التي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. تغطي هذه الموازنات والحسابات التقديرية عادة فترة خمس سنوات. وبالنسبة للفترات الأطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة لم تعد موجودة أن انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة انتاج النقد. ويتم عكس خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ آخر خسارة تقييم مسجلة. إن العكس محدود بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استردادها ولا يتجاوز القيمة الدفترية التي كانت سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في سنوات سابقة. يدرج العكس في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع العكس كزيادة إعادة تقييم.

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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 الافصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

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

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 (استنادًا إلى أقل مستوى من المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

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 الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وإعداد تقارير حولها كقطاعات يمكن رفع تقارير حولها.

الموجودات والمطلوبات المحتملة

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

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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
5.2 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

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

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 مخزون العقارات. كما يتم تصنيف العقار المحتفظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية كعقار استثماري. ويتم تصنيف العقار المحتفظ به للاستخدام في الإنتاج أو لتقديم البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن فئة الممتلكات والمعدات. كما يتم تصنيف العقار الذي تم شراءه بصورة رئيسية لغرض البيع في سياق العمل المعتاد ضمن عقارات للمتاجرة.

تصنيف الموجودات المالية
السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)
تحدد المجموعة تصنف الموجودات المالية استناداً 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.

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018 (معيار المحاسبة الدولي 39)
يجب على الإدارة أن تتخذ قرار عند حيازة الموجودات المالية لتحديد ما إذا كان سيتم تصنيفها كمتاحة للبيع أو محتفظ بها حتى الاستحقاق أو كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض ومدينين. ولاتخاذ الأحكام، تأخذ الإدارة في اعتبارها الغرض الأساسي الذي تم من أجله حيازة الموجودات وكيف تنوي إدارتها وإعداد تقارير الأداء المتعلقة بها.

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 إيضاحات مستقلة في البنود ذات اصلة 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. تنعكس مثل هذه التغيرات في الافتراضات وقت حدوثها.

انخفاض قيمة الشركات الزميلة
يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقا لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، حيث يتم مبدئيا إدراج الشركات الزميلة بالتكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك مقابل التغيرات فيما بعد الحيازة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي خسائر للانخفاض في القيمة. يجب على المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة تقييم ما إذا وجد أي مؤشرات على انخفاض القيمة. وفي حالة وجود هذه المؤشرات، تقوم الإدارة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة لغرض تحديد حجم خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). إن تحديد مؤشرات انخفاض القيمة وتحديد المبالغ الممكن استردادها تتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات جوهرية.

تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة
يدرج العقار للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

يتم تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقار للمتاجرة الجاهزة بالرجوع إلى ظروف السوق والاسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتقوم المجموعة بتحديدها في حالة وجود أدلة خارجية مناسبة وفي ضوء المعاملات السوقية.

يتم تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات قيد التطوير بالرجوع الى أسعار السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة لعقارات مطورة مماثلة ناقصا التكاليف المقدرة لإنجاز الانشاءات وناقصا تقدير القيمة الزمنية للأموال حتى تاريخ الإنجاز.

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

5.2 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

التقديرات والافتراضات (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018 (معيار المحاسبة الدولي 39)

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. وبالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية، يتم هذا التقدير على أساس إفرادي. يتم بصورة مجمعة تقييم المبالغ غير الجوهرية والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

السياسة المطبقة اعتبارا من 1 يناير 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان وبدلا من ذلك تعمل على تسجيل مخصص خسائر استنادا إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند الى خبرتها التاريخية في خسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال خبراء تقييم عقارات باستخدام آليات التقييم المعتمدة ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 14 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بناءا على التقديرات الصادرة من خبراء تقييم العقارات المستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية تحديد هذه القيم بصورة موثوق منها. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقار الاستثماري في الإيضاح 9.

قياس القيمة العادلة

تستخدم الإدارة أساليب تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر لها أسعار سوق نشط). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركين 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 مستمرة. وفي هذه الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيم العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3. رد (خسائر) الانخفاض في القيمة ومخصصات أخرى

	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
رد خسائر انخفاض قيمة مديني تمويل عقاري (إيضاح 6)	**10,024**	58,360
رد (خسائر) انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة	**18,155**	(72,847)
خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع	**-**	(684,678)
مخصص دعوى قضائية *	**-**	(801,400)
	28,179	(1,500,565)

* خلال السنة السابقة، سجلت شركة تابعة للشركة الأم مخصصاً مقابل دعوى قضائية مقامة ضد الشركة التابعة. وتلقت الشركة التابعة استشارة مستشارها القانوني لاحتساب مخصص بالبيانات المالية نظراً لأنه من المحتمل أن تكون هناك ضرورة لتدفق صادر للموارد لتسوية هذا الالتزام.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

4. الضرائب

	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	52,265	-
حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية	153,406	-
حصة زكاة	56,379	-
	262,050	-

تتضمن حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة مبلغ 30,542 دينار كويتي و 31,860 دينار كويتي على التوالي يتعلقان بشركة تابعة.

5. ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة

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

	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)	5,937,750	(8,082,480)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم) *	413,402,469	415,642,299
ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة (فلس)	14.4	(19.4)

* 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.

6. مدينو تمويل عقاري

	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
مجمل المبلغ	96,144	1,218,559
ناقصاً: ربح مؤجل	(7,330)	(127,256)
	88,814	1,091,303
ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة		
مخصص ائتمان	(888)	(10,912)
	87,926	1,080,391
غير متداول	21,981	452,376
متداول	65,945	628,015
	87,926	1,080,391

6. مدينو تمويل عقاري (تتمة)

فيما يلي الحركات في مخصص انخفاض قيمة مديني التمويل العقاري:

	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
في بداية السنة	**10,912**	69,272
رد مخصص ائتمان خلال السنة (إيضاح 3)	**(10,024)**	(58,360)
في نهاية السنة	**888**	10,912

7. عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع بالكويت وعمان ولبنان، بقيمة دفترية بمبلغ 1,053,399 دينار كويتي (2017: 1,050,238 دينار كويتي) باسم أمناء أكدوا كتابة أن المجموعة هي المالك المستفيد لهذه العقارات؛ وذلك من خلال كتب تنازل. إن العقارات التي تقع في دولتي عمان ولبنان ليست مسجلة باسم المجموعة، حيث إن المجموعة لا يوجد لها فروع أو شركات تابعة في هذه الدول.

تتضمن العقارات للمتاجرة عقارات معاد حيازتها بقيمة 10,908,511 دينار كويتي (2017: 10,908,511 دينار كويتي) مسجلة مقابل معاملات تمويل عقاري بقيمة 6,525,531 دينار كويتي (2017: 6,525,531 دينار كويتي) وتم تسجيل الفرق – الذي يمثل المدفوعات مقدماً المتوقع ردها إلى العميل فيما يتعلق بصفقات التمويل العقاري ناقصاً المصروفات المتكبدة والمدفوعات مقدماً – تحت بند دائنين ومصروفات مستحقة بقيمة 3,551,067 دينار كويتي (2017: 4,376,865 دينار كويتي).

تدرج العقارات للمتاجرة للمجموعة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. وتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بناءً على تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين عقاريين خارجيين مستقلين ومعتمدين لديهم مؤهلات مهنية معروفة وذات صلة بالإضافة إلى خبرة حديثة بمواقع وفئات العقارات الجاري تقييمها. ويتم إجراء تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة استناداً إلى قيم السوق القابلة للمقارنة لعقارات مماثلة أخذا في الاعتبار قيمة التأجير وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية.

إن بعض العقارات بمبلغ 550,939 دينار كويتي (2017: 550,939 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائني تورق (إيضاح 12).

8. استثمارات في أسهم

	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (المعيار الدولي للتقارير المالية 9):		
- صناديق مدارة	**64,215**	-
	64,215	-
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)		
- أسهم مسعرة	**58,126**	-
- أسهم غير مسعرة	**338,700**	-
	396,826	-
موجودات مالية متاحة للبيع (معيار المحاسبة الدولي 39)		
- أسهم مسعرة	**-**	62,240
- أسهم غير مسعرة *	**-**	338,700
- محافظ عقارية وصناديق مدارة غير مسعرة	**-**	468,276
	-	869,216

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

8. استثمارات في أسهم (تتمة)

يتم إدراج الاستثمارات غير المسعرة بمبلغ 338,700 دينار كويتي بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة –إن وجد– وذلك نظرا لطبيعة تدفقاتها النقدية المستقبلية التي لا يمكن توقعها ولعدم توفر أي طرق أخرى مناسبة للوصول إلى قيمة عادلة موثوق منها لهذه الاستثمارات. لا توجد سوق نشطة لهذه الموجودات المالية؛ وتعتزم المجموعة الاحتفاظ بها على المدى الطويل. خلال السنة السابقة، أجرت الإدارة تقييماً لهذه الاستثمارات لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الاستثمارات. واستناداً إلى هذا التقييم، تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 684,678 دينار كويتي في الأرباح أو الخسائر (إيضاح 3).

تم عرض الجدول الهرمي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أساليب التقييم ضمن الإيضاح 22.1.

9. عقارات استثمارية

	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
في 1 يناير	**71,495,215**	68,429,317
إنفاق رأسمالي متكبد لعقارات استثمارية [1]	**234,869**	487,121
إضافات [1]	**3,787,931**	3,229,878
استبعادات [2]	**(57,604)**	-
التغير في القيمة العادلة [3]	**8,722,166**	(651,101)
في 31 ديسمبر	**84,182,577**	71,495,215

1 قامت المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 بحيازة عقارات في دولة الكويت لقاء مبلغ 3,787,931 دينار كويتي (2017: 3,229,878 دينار كويتي). إضافة إلى ذلك، تكبدت المجموعة مصروفات تطوير بمبلغ 234,869 دينار كويتي خلال السنة المنتهية بذلك التاريخ (2017: 487,121 دينار كويتي).

2 قامت المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ببيع عقار استثماري ذي قيمة دفترية إجمالية بمبلغ 57,604 دينار كويتي (2017: لا شيء دينار كويتي) لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 63,460 دينار كويتي (2017: لا شيء دينار كويتي) مما أدى إلى ربح محقق من البيع بمبلغ 5,856 دينار كويتي (2017: لا شيء دينار كويتي).

3 تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين ذوي مؤهلات مهنية ذات صلة وخبرة حديثة بمواقع وفئات 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 آخذا في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة بواسطة طريقة رسملة الإيرادات إستناداً إلى صافي إيرادات التشغيل العادية الناتجة عن العقار مقسوماً على معدل الرسملة (الخصم). أما طبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة 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 للازدياد (2017: الانخفاض) بمبلغ 8,722,166 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2018 (2017: 651,101 دينار كويتي).

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
عقارات قيد التطوير	**3,506,406**	2,246,359
عقارات مطورة	**80,676,171**	69,248,856
	84,182,577	71,495,215

9. عقارات استثمارية (تتمة)

فيما يلي التركز الجغرافي للعقارات الاستثمارية ذات الصلة:

	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
دولة الكويت	**77,590,000**	64,864,424
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	**6,592,577**	6,630,791
	84,182,577	71,495,215

إن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 11,428,201 دينار كويتي (2017: 9,139,605 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائني تورق (إيضاح 12).

تم الإفصاح ضمن الإيضاح 22.2 عن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة بالإضافة إلى تحليل الحساسية الكمي كما في 31 ديسمبر 2018 و 31 ديسمبر 2017.

10. استثمار في شركات زميلة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة الرئيسية:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية الفعلية % 2018	حصة الملكية الفعلية % 2017	الأنشطة الرئيسية
شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) «برج هاجر»*	الكويت	**% 31.5**	% 31.5	خدمات المجمعات السكنية
شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	**% 26.0**	% 26.0	شراء وبيع وتطوير العقارات
شركة القوة القابضة	الكويت	**% 45.0**	% 45.0	نادي صحي وخدمات أجهزة رياضية

*تتضمن القيمة الدفترية للاستثمار شهرة بمبلغ 670,000 دينار كويتي (2017: 670,000 دينار كويتي).

	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
في 1 يناير	**9,357,154**	16,811,330
توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة	**(1,264,032)**	(1,580,040)
حصة في النتائج	**498,922**	(5,874,136)
تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على الشركات الزميلة	**(25,293)**	-
في 31 ديسمبر	**8,566,751**	9,357,154
الحصة في موجودات ومطلوبات الشركات الزميلة:		
الموجودات	**22,052,262**	23,187,280
المطلوبات	**(13,485,511)**	(13,830,126)
صافي الموجودات	**8,566,751**	9,357,154
الحصة في نتائج الشركات الزميلة للسنة		
إيرادات	**5,283,598**	5,888,019
نتائج	**498,922**	(5,874,136)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

10. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

أ) الشركات المذكورة أعلاه هي شركات خاصة غير مدرجة بأي سوق للأوراق المالية وبالتالي، ليس هناك أسعار سوق مسعرة متاحة لأسهم هذه الشركات.

ب) خلال السنة، استلمت المجموعة توزيعات أرباح من برج هاجر بمبلغ 1,264,032 دينار كويتي (2017: 1,580,040 دينار كويتي).

ج) ليس لدى الشركات الزميلة أي مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2017 أو 31 ديسمبر 2018.

د) انخفاض قيمة الشركات الزميلة

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. لم تحدد الإدارة أي مؤشرات على وقوع انخفاض إضافي في قيمة استثمار المجموعة في الشركات الزميلة. وبالتالي، لم يتم تسجيل أي انخفاض إضافي في القيمة في البيانات المالية المجمعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية للاستثمار في شركات زميلة:

	2018 برج هاجر دينار كويتي	2018 أخرى دينار كويتي	2018 الإجمالي دينار كويتي	2017 الإجمالي دينار كويتي
الموجودات	**56,871,105**	**12,254,092**	**69,125,197**	76,706,594
المطلوبات	**(42,314,003)**	**(368,973)**	**(42,682,976)**	(43,794,529)
الإجمالي	**14,557,102**	**11,885,119**	**26,442,221**	32,912,065
صافي إيرادات التشغيل للسنة	**4,026,657**	**739,832**	**4,766,489**	5,888,019
نتائج السنة	**1,620,044**	**(30,999)**	**1,589,045**	(17,487,071)
إيرادات شاملة أخرى	**-**	**-**	**-**	-
القيمة الدفترية	**5,255,487**	**3,311,264**	**8,566,751**	9,357,154

11. مدينون وموجودات أخرى

	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
الموجودات المالية		
مدينو موظفين	**2,572**	11,136
مدينون آخرون	**2,068,665**	1,971,306
	2,071,237	1,982,442
الموجودات غير المالية		
دفعة مقدماً لشراء عقار استثماري	**885,522**	-
	2,956,759	1,982,442

11. مدينون وموجودات أخرى (تتمة)

إن الفئات ضمن المدينين لا تتضمن موجودات منخفضة القيمة.

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

راجع الإيضاح 20.2 حول مخاطر ائتمان الأرصدة المدينة والذي يوضح كيفية قيام المجموعة بإدارة وقياس الجودة الائتمانية للأرصدة المدينة غير متأخرة السداد أو منخفضة القيمة.

12. دائنو تورق

	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
مجمل المبلغ	**12,317,713**	12,697,674
ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة مستحقة	**(255,793)**	(229,808)
	12,061,920	12,467,866
غير متداول	**5,895,339**	8,038,842
متداول	**6,166,581**	4,429,024
	12,061,920	12,467,866

تحمل أرصدة دائني التورق متوسط تكلفة تمويل بنسبة 5.5 % (2017: 5.25 %) سنوياً.

تم الحصول على تسهيلات تورق بمبلغ 12,061,920 دينار كويتي (2017: 12,467,866 دينار كويتي) مكفولة بضمان عقارات استثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 11,428,201 دينار كويتي (2017: 9,139,605 دينار كويتي) وبعض العقارات للمتاجرة ذات قيمة دفترية بمبلغ 550,939 دينار كويتي (2017: 550,939 دينار كويتي) ونسبة 80 % من استثمار المجموعة في أسهم شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)، وهي شركة تابعة مملوكة بنسبة 99.9 %.

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

13. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
مصروفات مستحقة	**353,376**	110,144
مبالغ مستحقة إلى عملاء تمويل عقاري	**178,714**	757,331
مستحق إلى عملاء تمويل عقاري من إعادة حيازة عقارات	**3,551,067**	4,376,865
مبالغ مستحقة إلى مقاولين	**1,032,500**	1,103,394
دائنون آخرون	**2,229,467**	2,584,982
	7,345,124	8,932,716

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

14. رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح

أ- رأس المال

	عدد الأسهم		المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل	
	2018	2017	**2018**	2017
			دينار كويتي	دينار كويتي
أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقدا)	**415,642,299**	415,642,299	**41,564,230**	41,564,230

ب- علاوة إصدار الأسهم

ليست علاوة إصدار الأسهم متاحة للتوزيع.

قرر مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 24 أبريل 2018 إطفاء الخسائر بمبلغ 7,259,807 دينار كويتي مقابل احتياطي علاوة إصدار الأسهم.

ج- توزيعات مسددة ومقترحة

	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
توزيعات أرباح نقدية مدفوعة ومعلنة: توزيعات أرباح نهائية لسنة 2017: لا شيء (2016: 6.5 فلس للسهم) (باستثناء أسهم الخزينة)	-	2,701,675
توزيعات أرباح مقترحة لأسهم عادية: توزيعات أرباح نقدية مقترحة لسنة 2018: 5 فلس للسهم (2017: لا شيء) (باستثناء أسهم الخزينة)	-	-

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

15. الاحتياطيات

الاحتياطي الإجباري

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

الاحتياطي 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 الاحتياطي العام. يجوز للشركة الأم ان تقرر وقف هذه التحويلات السنوية بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من أعضاء مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

16. أسهم خزينة

	2018	2017
عدد أسهم الخزينة	**8,117,382**	-
نسبة إجمالي الأسهم القائمة (%)	**% 1.95**	-
التكلفة (دينار كويتي)	**465,770**	-
قيمة السوق (دينار كويتي)	**462,691**	-

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

17. معلومات القطاعات

تستند معلومات القطاع إلى معلومات تقارير الإدارة الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل المسئول 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 الى أقسام وظيفية لكي تتمكن من إدارة قطاعات أعمالها المختلفة. ولأغراض إعداد تقارير القطاعات الرئيسية، فقد نظمت إدارة المجموعة أنشطة المجموعة في قطاعات الأعمال التالية:

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

لم يتم تجميع أي قطاعات تشغيل لتشكل القطاعات التشغيلية المذكورة أعلاه والقابلة لرفع التقارير عنها.

تراقب الإدارة نتائج تشغيل وحدات أعمالها على أساس منفصل لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استنادًا 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 السنة المنتهية في 31 ديسمبر هي كما يلي:

	إدارة المشاريع والعقارات		الاستثمارات المالية		التمويل العقاري		أخرى		المجموع	
	2018	2017	**2018**	2017	**2018**	2017	**2018**	2017	**2018**	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي	**دينار كويتي**	دينار كويتي	**دينار كويتي**	دينار كويتي	**دينار كويتي**	دينار كويتي	**دينار كويتي**	دينار كويتي
إيرادات القطاع	**397,000**	17,398	**8,358,942**	1,957,444	**4,301,809**	1,142,848	**-**	-	**13,057,751**	3,117,690
مصروفات القطاع	**(192,997)**	(228,289)	**(667,770)**	(7,777,335)	**(970,630)**	(1,814,185)	**(1,574,929)**	(1,154,722)	**(3,406,326)**	(10,974,531)
نتائج القطاع	**204,003**	(210,891)	**7,691,172**	(5,819,891)	**3,331,179**	(671,337)	**(1,574,929)**	(1,154,722)	**9,651,425**	(7,856,841)
موجودات القطاع	**2,554,251**	3,287,914	**90,941,453**	82,057,519	**20,744,134**	21,845,381	**80,090**	68,496	**114,319,928**	107,259,310
مطلوبات القطاع	**1,099,852**	1,076,474	**10,554,112**	12,055,347	**7,160,077**	7,952,299	**1,016,863**	847,258	**19,830,904**	21,931,378

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

18. التزامات رأسمالية

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 162,086 دينار كويتي (2017: 205,165 دينار كويتي).

19. إفصاحات الأطراف ذات علاقة

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

إن المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

	الشركة الأم الكبرى	الشركات الزميلة	أطراف أخرى ذات علاقة	المجموع	
				2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع					
أتعاب إدارة	**6,500**	**-**	**4,800**	**11,300**	4,800
بيان المركز المالي المجمع					
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	**1,010,793**	**13,723**	**290,071**	**1,314,587**	1,208,247
قرض لموظف (مدرج ضمن مدينين وموجودات أخرى)	**-**	**-**	**-**	**-**	2,498

بنود وشروط المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

إن المعاملات مع الأطراف ذات علاقة تتم على أساس شروط مماثلة لتلك السائدة بالمعاملات المتكافئة. والأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل أية فائدة وتستحق السداد عند الطلب. ليس هناك أي ضمانات مقدمة أو مستلمة عن أي من الأرصدة المدينة أو الدائنة لأطراف ذات علاقة. وبالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، لم تسجل المجموعة أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة (2017: انخفاض في قيمة الأرصدة المدينة) المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2017: لا شيء دينار كويتي). 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 المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

مكافأة موظفي الإدارة العليا من قبل المجموعة:	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل	**352,187**	416,318
مكافأة نهاية الخدمة	**36,869**	62,871
	389,056	491,682

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 44,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (2017: لا شيء دينار كويتي). يخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين بالجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.

20. إدارة المخاطر

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

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسئولية الكاملة عن وضع المنهج العام لإدارة المخاطر والموافقة على إستراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

1.20 مخاطر السوق

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

مخاطر معدلات الربح

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

مخاطر أسعار الأسهم

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

بلغت القيمة العادلة للتعرض لمخاطر أسعار الأسهم للاستثمارات في الأسهم غير المسعرة في تاريخ البيانات المالية المجمعة 338,700 دينار كويتي. تم عرض تحليلات الحساسية المتعلقة بهذه الاستثمارات ضمن الإيضاح 1.22.

مخاطر العملات الأجنبية

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

لا تتعرض المجموعة لمخاطر جوهرية تتعلق بالعملات الاجنبية في 31 ديسمبر 2018 و 31 ديسمبر 2017 حيث إن موجوداتها ومطلوباتها النقدية مدرجة بصورة رئيسية بالدينار الكويتي.

2.20 مخاطر الائتمان

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

تقييم خسائر الائتمان المتوقعة

الأرصدة لدى البنوك

إن مخاطر الائتمان المرتبطة بالأرصدة البنكية ضئيل حيث إن الأطراف المقابلة تتمثل في مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني 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 2018.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

20. إدارة المخاطر (تتمة)

2.20 مخاطر الائتمان (تتمة)

تقييم خسائر الائتمان المتوقعة (تتمة)

المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

تم قياس انخفاض قيمة الأرصدة لدى البنوك والودائع محددة الأجل على أساس الخسائر المتوقعة على مدى فترة 12 شهراً ويعكس الاستحقاقات القصيرة للانكشافات للمخاطر. وترى المجموعة أن مخاطر الائتمان المرتبطة بأرصدتها البنكية منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة وضمان بنك الكويت المركزي للودائع المودعة لدى البنوك المحلية.

المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى معدلات التعثر الملحوظة السابقة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة من العملاء الأفراد والتي تضم عدداً من الأرصدة. وتفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان للأصل المالي قد زادت بصورة ملحوظة منذ الاعتراف المبدئي عندما تسجل المدفوعات التعاقدية تأخراً في السداد يزيد عن 365 يوماً ما لم يتوفر لدى المجموعة معلومات معقولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك. وكما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ثمة مخاطر منخفضة لوقوع حالات التعثر لأغلبية الأطراف المقابلة للمجموعة ولا تتضمن أية مبالغ متأخرة السداد. وعليه، توصلت الإدارة إلى أن خسارة انخفاض القيمة غير جوهرية.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

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

	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
أرصدة لدى البنوك	**2,328,882**	6,291,465
مدينو تمويل عقاري (إيضاح 6)	**87,926**	1,080,391
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 19)	**1,314,587**	1,208,247
مدينون وموجودات أخرى (إيضاح 11)	**2,071,237**	1,982,442
	5,802,632	10,562,545

إن مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان تجاه عميل أو طرف مقابل فردي كما في 31 ديسمبر 2018 بمبلغ 1,232,843 دينار كويتي (2017: 4,504,377 دينار كويتي).

الضمانات والتعزيزات الائتمانية الأخرى

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

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

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

3.20 مخاطر السيولة

تعرف مخاطر السيولة بأنها مخاطر أن تواجه المجموعة صعوبة في الوفاء بالالتزامات المرتبطة بالمطلوبات المالية والتي يتم تسويتها عن طريق تقديم النقد أو أصل مالي آخر.

تنشأ مخاطر السيولة من إدارة المجموعة لرأسمال المال العامل ومصروفات التمويل ومدفوعات أصل المبلغ على أدوات الدين.

20. إدارة المخاطر (تتمة)

3.20 مخاطر السيولة (تتمة)

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية على المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة.

	أقل من 3 أشهر	3 إلى 12 شهراً	1 إلى 5 سنوات	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
في 31 ديسمبر 2018				
دائنو تورق	412,894	5,903,868	6,000,951	12,317,713
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	842,148	2,284,458	4,218,518	7,345,124
	1,255,042	**8,188,326**	**10,219,469**	**19,662,837**
في 31 ديسمبر 2017				
دائنو تورق	417,902	4,223,899	8,055,873	12,697,674
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	934,846	7,997,870	-	8,932,716
	1,352,748	12,221,769	8,055,873	21,630,390

21. إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يتم إجراء أي تغيرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2018 و 31 ديسمبر 2017.

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

	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
دائنو تورق	**12,061,920**	12,467,866
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	**7,345,124**	8,932,716
ناقصا: الأرصدة لدى البنوك	**(2,328,882)**	(6,291,465)
صافي الدين	**17,078,162**	15,109,117
رأس المال	**71,546,374**	66,098,957
رأس المال وصافي الدين	**88,624,536**	81,208,074
معدل الإقراض	**% 19**	% 19

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

22. قياس القيمة العادلة

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات 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 ملحوظًا بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

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

1.22 الأدوات المالية

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

		قياس القيمة العادلة بواسطة		
	الإجمالي	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2)	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3)
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 ديسمبر 2018				
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:				
صناديق مدارة	**64,215**	**-**	**64,215**	**-**
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:				
أسهم مسعرة	**58,126**	**58,126**	**-**	**-**
أسهم غير مسعرة	**338,700**	**-**	**-**	**338,700**
	396,826	**58,126**	**-**	**338,700**
31 ديسمبر 2017				
موجودات مالية متاحة للبيع:				
أسهم مسعرة	62,240	62,240	-	-
محافظ عقارية وصناديق مدارة غير مسعرة	468,276	-	468,276	-
	530,516	62,240	468,276	-

لم يكن هناك أي تحويلات بين أي من مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2018 أو 2017.

أساليب التقييم

تستثمر المجموعة في منشآت مهيكلة غير مسعرة في سوق نشط. لا تتم المعاملات في هذه الاستثمارات بصورة منتظمة. وتستعين المجموعة بأسلوب تقييم قائم على صافي قيمة الموجودات بالنسبة لهذه المراكز. ويتم تعديل صافي قيمة الموجودات للاستثمارات عند الضرورة لكي تعكس الاعتبارات مثل خصومات السيولة بالسوق والعوامل المحددة الأخرى المتعلقة بالاستثمارات. وبالتالي، يتم إدراج هذه الاستثمارات ضمن المستوى 3.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى، توصلت الإدارة إلى أن قيمتها الدفترية تعادل قيمتها العادلة تقريباً.

22. قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

1.22 الأدوات المالية (تتمة)

مطابقة القيمة العادلة بالمستوى 3

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

	في 1 يناير	تعديل الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9	إجمالي الأرباح المسجلة ضمن الأرباح أو الخسائر	إجمالي الأرباح المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى	صافي (المبيعات) والمشتريات	في 31 ديسمبر
31 ديسمبر 2018	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:						
أسهم غير مسعرة*	-	338,700	-	-	-	338,700

نظراً للتغير في السياسة المحاسبية، تم لأول مرة تسجيل الاستثمارات في الأسهم المقاسة بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة (طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39) بمبلغ 338,700 دينار كويتي ضمن المستوى 3. راجع الإيضاح 8 للاطلاع على مزيد من المعلومات.

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 2018:

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة	النطاق	حساسية المدخلات للقيمة العادلة
معدل الخصم لضعف التسويق	20 % (2017: لا شيء)	ستؤدي الزيادة (النقص) بنسبة 10% (2017: 10%) في معدل الخصم إلى نقص (زيادة) القيمة العادلة بمبلغ 6,774 دينار كويتي (2017: لا شيء دينار كويتي).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

22. قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

2.22 الموجودات غير المالية:

يوضح الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية لدى المجموعة:

		قياس القيمة العادلة بواسطة		
		الأسعار المعلنة في	المدخلات الجوهرية	المدخلات الجوهرية
	الإجمالي	أسواق نشطة (المستوى 1)	الملحوظة (المستوى 2)	غير الملحوظة (المستوى 3)
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 ديسمبر 2018				
عقارات استثمارية	**84,182,577**	**-**	**-**	**84,182,577**
31 ديسمبر 2017				
عقارات استثمارية	71,495,215	-	-	71,495,215

لم يكن هناك أي تحويلات بين أي من مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2018 أو 2017.

تم الإفصاح عن مطابقة قياسات القيمة العادلة المتكررة للعقارات الاستثمارية المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة ضمن الإيضاح 9.

لم يكن هناك أي تغييرات أخرى في أساليب التقييم خلال السنة. ويوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة ضمن المستوى 3 والمدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

أسلوب التقييم	**القيمة العادلة** القيمة العادلة		المدخلات الرئيسية	النطاق	النطاق
	2018	2017	غير الملحوظة	**2018**	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي			
طريقة رسملة الإيرادات	**73,940,000**	63,849,000	▶متوسط الإيجار (لكل متر مربع) (دينار كويتي)	**61 – 252**	51 – 212
			▶معدل العائد (%)	**6.69%-10.12%**	5.62% - 8.50%
طريقة المقارنة بالسوق	**10,242,577**	7,646,215	▶السعر (لكل متر مربع) (دينار كويتي)	**99 - 6,887**	65 - 4,545

تحليل الحساسية

ستؤدي الزيادة (النقص) في متوسط الإيجار لكل متر مربع ومعدل العائد والسعر لكل متر مربع على حدة إلى ارتفاع (انخفاض) ملحوظ في القيمة العادلة للعقارات.

يوضح الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية المرتبطة بتقييم العقارات الاستثمارية الواقعة في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي.

	التغيرات في افتراضات التقييم	التأثير على ربح السنة	
		2018	2017
		دينار كويتي	دينار كويتي
متوسط الإيجار	+/- 5%	**3,697,000**	3,192,450
معدل العائد	-/+ 50 نقطة أساسية	**367,861**	317,657
السعر لكل متر مربع	+/- 5%	**512,129**	382,311

23. أحداث لاحقة لفترة البيانات المالية المجمعة

لاحقاً لفترة البيانات المالية المجمعة، قامت الشركة الأم ببيع حصة ملكيتها في شركة زميلة لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 315,000 دينار كويتي مما أدى إلى خسارة بمبلغ 4,000 دينار كويتي. إضافة إلى ذلك، قامت المجموعة أيضاً ببيع عقار استثماري ذي قيمة دفترية بمبلغ 1,520,000 دينار كويتي لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 1,652,000 دينار كويتي مما أدى إلى ربح بمبلغ 132,000 دينار كويتي.

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

www.aayanre.com