



شركــة عقـــارات الكـــويت ش.م.ك.ع Kuwait Real Estate Company K.P.S.C.

> تأســست عام 1972 رأس المـــــال 90,671,294 د.ك



صاحب السمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح أميـر دولة الكــويت



سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح ولــي العهـــد



سمو الشيخ جابر المبارك الحمد الصباح رئيس الوزراء

# المحتويات

••				07
$\cap$ I	LΝII	111	امدا	07

- 09 الإدارة التنفيذية
- 10 رسالة رئيس مجلس الإدارة
  - 12 منهجية الشركة
    - 15 تقرير الحوكمة
- 30 تقرير لجنة التدقيق السنوي للجمعية العامة العادية
  - 35 إنجازات ومشاريع الشركة
  - 42 جدول أعمال الجمعية العامة العادية
    - 45 البيانات المالية



# مجلس الإدارة

# إبراهيم صالح الذربان

رئيس مجلس الإدارة

# طلال جاسم البحر

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

# **أحمد فيصل القطامي** عضو مجلس الإدارة

# حامد محمد العيبان

عضو مجلس الإدارة

# مرزوق جاسم البحر

عضو مجلس الإدارة

# محمد عصام البحر

عضو مجلس الإدارة

# **مشاري أحمد العجيل** عضو مجلس الإدارة

# مشاري عبدالله الدخيل

عضو مجلس الإدارة



# الإدارة التنفيذية

طلال جاسم البحر

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

**ناصر محمد البدر** نائب الرئيس - إدارة المنشأت

عبدالعزيز عبدالرزاق المعجل نائب الرئيس - إدارة التطوير العقاري

**فهد حسام الشملان** نائب الرئيس - إدارة الاستثمار والاستحواذ

**بدر جاسم الهاجري** نائب الرئيس - الإدارة العقارية

محمد نوري الحمد

مدير - إدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية

ماهر سمير خلف

مساّعد نائب الرئيس - الإدارة المالية

# رسالة رئيس مجلس الإدارة



إبراهيم صالح الذربان رئيس مجلس الإدارة

## السادة المساهمين الكرام

#### تحية طيبة وبعد ....

بالأصالـة عـن نفسـي ونيابـة عـن أخوانـي أعضـاء مجلـس إدارة شـركة عقـارات الكويـت، يسـرني أن أضـع بيـن أيديكـم التقريـر السـنوي للشـركة عـن السـنة الماليـة المنتهيـة فـي 31 ديسـمبر 2018 . والـذي يوضـح أهـم إنجـازات الشـركة وبياناتهـا الماليـة:

### على الصعيد المالي

حققت الشركة، ولله الحمد، أرباحا وقدرها 6.7 مليون دينار كويتي مقارنة بأرباح 2.2 مليون دينار كويتي عام 2017. أي مايعادل 7.54 فلس للسهم عام 2018 مقارنة بمبلغ 2.46 فلس عام 2017، وارتفعت الإيرادات التأجيرية بنسبة 2.3% لتصل إلى 17.5 مليون دينار كويتى مقارنة بمبلغ 17.1 مليون دينار كويتى عام 2017 .

كما سجلت الشركة انخفاضا في المصاريف التشغيلية من 7.5 مليون دينار كويتي عام 2018 إلى مبلغ 7.3 مليون دينارعام 2017.

وبلغت موجودات الشركة مبلغ 270.9 مليون دينار مقارنة بمبلغ 249.9 مليون دينار عام 2017 .وهذه الزيادة ناتجة عن زيادة الإستثمار في المحفظة العقارية للشركة . وبلغت حقوق المساهمين مبلغ 132.3 مليون دينار كويتي عام 2018 مقارنة ب 133.3 مليون دينار كويتي عام 2017 . وبلغت القيمة الدفترية للسهم 146 فلس .

#### أداء الشركة

## أما على الصعيد المحلي

في مارس 2018 أعلنت شركة عقارات الكويت عن رغبتها بالاستحواذ الاختياري غير النقدي على أسهم الشركة الدولية للمنتجعات، والتي تملك وتدير أصول عقارية مجزية، ومن المتوقع الانتهاء من اجراءات الاستحواذ خلال الربع الاول من عام 2019. هذا وسوف يظهر الاثر المالى لهذا الاستحواذ في 2019.

كذلك خلال العام تم البدء ببناء برج سكني في منطقة الرقعي، ومن المتوقع الإنتهاء منه في الربع الأخير من عام 2019 ليضاف إلى مجموعة الأصول العقارية المدرة للدخل .كما تم الإنتهاء من التصاميم النهائية لإقامة فندق من فئة أربعة نجوم ومجمع تجاري في منطقة الرقعي على الدائري الرابع، ومن المتوقع أن يتم البدء في أعمال الإنشاءات خلال الربع الثالث من هذا العام . وتعكف الشركة حاليا على دراسة تطوير بعض عقاراتها اللخرى في دولة الكويت.



# وعلى الصعيد العربي والخليجي

قامت الشركة في نهاية العام 2018 بتعزيز محفظتها العقارية المدرة للدخل وذلك بتوقيع عقد مبدئي لشراء خمس أراضي في إمارة دبي، ومن المتوقع البدء في الأعمال الانشائية خلال الربع الثاني من العام. كما تملك الشركة عدة اصول عقارية في كل من الامارات والبحرين ولبنان، ونقوم بشكل دوري بدراسة الفرص المناسبة من حيث التخارج او التطوير لتلك الأصول .

## أما على الصعيد العالمي

في 2018 تم البدء في بيع الوحدات السكنية الملحقة بفندق يوتل ميامي. كما تم الاعلان عن انتهاء الأعمال الانشائية لفندق يوتل سان فرانسسكو نهاية 2018. ومن المتوقع أن يتم التخارج من بعض الآصول هناك خلال الفترة القادمـة نظرا لتحسـن اسـعارها.

## الخطط المستقبلية لعام 2019

ستستمر الشركة في تطبيق الخطة الموضوعة من قبل مجلس الادارة والهادفة للتوسع في الاستثمار في الأصـول المـدرة للدخـل وأصـول التنميـة، واستكشـاف فـرص اسـتثمارية عقاريـة داخـل وخـارج دولـة الكويـت ذات عوائـد مجزيـة وقيمـة مضافـة للشركة ومساهميها.

وفي النهايـة لايسـعني إلا أن أتقـدم بالشـكر لكـم وللسـادة أعضـاء مجلـس الادارة والموظفيـن الكـرام ولـكل مـن يسـاهم فـي دعـم وتطويـر هـذه الشـركة للسـير نحـو مسـتقبل أكثـر إزدهـارا وتقدمـا .

# منهجية الشركة

#### رؤيتنا

نطمح إلى أن نصبح شركة استثمار وتطوير عقارية إقليمية متنوعة مـن خـلال التميز الجغرافي والقطاعي، كـي نخـدم كلاً مـن العمـلاء والمسـتثمرين مـع زيـادة عائـدات الاسـتثمار.

#### مهمّتنا

تسعى شركة عقارات الكويت جاهدة إلى استمرار تحقيق عائدات الاستثمار الممتازة مع مراعاة هامـش المخاطـر وذلـك بالجمـع بيـن خبراتنـا وعلاقاتنـا الصناعيـة الممتـدة، مـع الانضبـاط فـي الاسـتثمار ومراعـاة القيـم الأساسـية والالتـزام بالتفـوق.

تكمن مهمتنا في توفيـر القيـادة التي تـؤدي إلـى المشـاريع العقاريـة الناجحـة والعقـارات التجاريـة المزدهــرة وإزدهــار المجتمعــات الســكنية وخلــق بيئــة عمــل مجزيــة لموظفينــا. ونهــدف إلــى خلــق قيمـة مستدامة طويلـة الأجــل للمســتثمرين مـن خـلال النمــو الاســتراتيجي للأصــول وزيـادة الربحيـة والاســتئتار بفــرص القيمــة المضافــة.

تجدر الإشارة إلى أن أصحاب المصلحة برأينا لايقتصـرون على المسـتثمرين، فمعهـم موظفينـا والمالكيـن والشـركاء التجارييـن والسـاكنين والبائعيـن والمورديـن، فضـلاً عـن الـوكالات الحكوميـة ومشـرّعي النظـم ومانحـي القـروض. إضافة إلى أن مصالح وأهـداف وطموحـات جميع المعنييـن هامـة لنجـاح شـركتنا، على المسـتوى الفـردي والجماعـي علـى حـد سـواء.

تسيّر الشركة أعمالها بنزاهة ورؤية وبصيرة، حيث أننا نصغي إلى أهداف أصحاب المصلحة لدينا ونهيئ مواردنا لكي نفوق حدود هذه الأهداف. ونحن ملتزمون بتطوير الموظفين وإنشاء فرق تتخطى بجودة أدائها معايير الصناعة بتهيئة بيئة تعزز كفاءة فريقنا وتقدّر الابتكار.

ما يُميّزنا هو أننا انتقائيون وهادفون عند تقييم الفرص التجارية الجديدة..

#### القيم الأساسية

التميز – نتخذ جميع الخطوات اللازمة لتقديم أعلى مستوى من الخدمة إلى أصحاب المصلحة. فالتميـز هـو هدفنـا، مـع توفيـر خدمـة اسـتثنائية وتنفيـذ دقيـق مـن البدايـة إلـى النهايـة فـي كل معاملـة.

النزاهة – تمثل النزاهة جوهر بنية قيم شركة عقارات الكويت. ونحن نعتمد على الصدق والأخلاق الفاضلة في الأعمال اليومية للشركة ونرقى إلى مستوى التزاماتنا ومسؤولياتنا وتعهداتنا ونركز على الاتصالات الصادقة وبناء علاقات طويلة الأمد والتى تقتضى الثقة بالضرورة.

الابتـكار – تـدرك الشـركة وتعتمـد أحـدث منهجيـة للتصميـم والتقنيـة فـي كل جانـب مـن جوانـب الشـركة بغيـة زيـادة الإنتاجيـة وتوفيـر زيـادة العائـدات للمستثمرين بحيـث يشـعرون بالأمـان فـي ضـوء معرفتهـم لدأبنا علـى بحـوث التطويـر وتنفيـذ اسـتراتيجيات حديثـة.

التاريـخ – نحـن نكـنّ التقديـر لتاريـخ الشـركة كشـركة رائـدة فـي سـوق العقـارات المحلـي تسـعى باسـتمرار إلـى التمسـك بأعلـى المعاييـر التـي وضعهـا الذيـن سـبقونا ونـدرك بـأن الإبتـكار قـد أدى إلى نمو الشركة ومكانتها كواحـدة مـن الشـركات العقارية المميـزة فـي المنطقة التـي تسـعـى إلـى تحسـينها، ليـس فقـط حفاظًـا علـى تـراث الشـركة وإنمـا بغيـة إثرائـه.



الموهبـة – نـدرك تمامـاً المهـارات الإسـتثنائية لجميـع أعضـاء الفريـق ونعمـل علـى تطويرهـم وتشـجيعهم، فنسـتثمر فيهـم مـع التأكـد مـن تمتـع كل فـرد منهـم بفرصـة تطويـر الأدوات التـي يحتاجهـا لتحقيـق النجـاح.

التعاون – نؤمن بأن جميع من نعمل معهم سوف يحظون على قدر أكبر من النجاح في بيئة تعاونية ونسعى جاهدين إلى تطوير إحساس حقيقي بالعمل الجماعي والشراكة في علاقاتنا مع جميع أصحاب المصلحة.

المجتمع – نـرى أنفسنا كجـزء لا يتجـزأ مـن مجتمعنـا، سـواء محليـاً فـي الكويـت أو علـى الصعيـد الإقليمي فـي منطقـة الشـرق الأوسـط، ونشارك فـي الأنشـطة التطوعيـة وجهـود تحسين المجتمع المجانيـة المبذولـة على مسـتوى الشـركة ونعمـل على تشجيع جميع أعضاء فريقنـا للتطـوع بوقتهـم وطاقتهـم فـى قضايـا عزيـزة علـى نفوسـهم.





# تقرير عام عن الحوكمة

## نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة

تاريخ الانتخاب أو التعيين	العلمي والخبرة	المؤهل	تصنيف العضو	الاســـم	*
30/05/2018	أكثر من 43 سنة خبرة في مجال الاستثمار، المالية، والإقتصاد.	بکالوریوس تجارة	(رئيس مجلس الإدارة) عضو غير تنفيذي	إبراهيم صالح الذربان	1
30/05/2018	أكثر من 14 سنة في قطاع الإستثمار والتطوير العقاري	بكالوريوس إدارة أعمال	(نائب رئيس مجلس الإدارة) والرئيس التنفيذي عضو تنفيذي	طـــلال جاسم البحر	2
30/05/2018	أكثر من 7 سنوات خبرة في التسويق والتطوير وإدارة الأعمال	بكالوريوس في دراسات الأعمال	عضو غير تنفيذي	مرزوق جاسـم البحر	3
30/05/2018	أكثر من 17 سنة خبرة في مجال المالية، والبنوك.	بكالوريوس إدارة الأعمال	عضو مستقل	أحمـد فيصل القطامي	4
30/05/2018	أكثر من 27 سنة خبرة في المالية وقوانين التجارة.	بكالوريوس في فنون إدارة الأعمال	عضو مستقل	مشاري عبدالله الدخيل	5
30/05/2018	أكثر من 10 سنوات خبرة في مجال الاستثمار وإدارة الأصول والمحافظ.	بكالوريوس في التمويل والمؤسسات المالية	عضو غير تنفيذي	مشـاري أحمد العجيل	6
30/05/2018	أكثر من 8 سنوات خبرة في الإدارة والتطوير.	بكالوريوس إدارة الأعمال	عضو غير تنفيذي	محمــد عصام البحر	7
30/05/2018	أكثر من 33 سنة خبرة في المجال المالي والاستثمارات والمصارف والإدارة.	بكالوريوس إدارة الأعمال	عضو غير تنفيذي	حامــد محمد العيبان	8

30/05/2018	خبرة 25 سنة في أعمال السكرتارية مع الإدارة التنفيذية	بكالوريوس مالية وعلوم مصرفية	أمين سر	آمال محمد الأصهب	*
------------	--	------------------------------------	---------	------------------	---

# تقرير عام عن الحوكمة

## اجتماعات مجلس الإدارة - خلال عام 2018

عدد الإجتماعات	اجتماع رقم 7 المنعقد في 8/11/2018	اجتماع رقم 6 المنعقد في 12/8/2018	اجتماع رقم 5 المنعقد في 17/7/2018	اجتماع رقم 4 المنعقد في 30/5/2018	اجتماع رقم 3 المنعقد في 15/5/2018	اجتماع رقم 2 المنعقد في 28/3/2018	اجتماع رقم 1 المنعقد في 13/03/2018	الإســــم
5	✓	<b>√</b>	✓	<b>√</b>	✓			<b>ابراهيم صالح الذربان</b> رئيس مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي
7	✓	<b>✓</b>	✓	<b>✓</b>	✓	<b>✓</b>	✓	<b>طلال جاسم البحر</b> نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي - عضو تنفيذي
7	✓	<b>√</b>	✓	<b>√</b>	<b>√</b>	<b>√</b>	✓	<b>مرزوق جاسم البحر</b> عضو غير تنفيذي
6	✓	✓		<b>✓</b>	✓	<b>✓</b>	✓	<b>حامد محمد العيبان</b> عضو غير تنفيذي
7	<b>√</b>	<b>✓</b>	✓	<b>✓</b>	<b>√</b>	<b>✓</b>	<b>√</b>	<b>أحمد فيصل القطامي</b> عضو مستقل
7	✓	<b>✓</b>	✓	<b>✓</b>	✓	<b>✓</b>	<b>√</b>	<b>مشاري عبدالله الدخيل</b> عضو مستقل
6	✓	<b>✓</b>		<b>✓</b>	✓	<b>✓</b>	✓	<b>محمد عصام البحر</b> عضو غير تنفيذي
7	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	<b>مشاري أحمد العجيل</b> عضو غير تنفيذي

٧	<b>✓</b>	✓	<b>√</b>	✓	<b>√</b>	<b>✓</b>	✓	آمال محمد الأصهب أمين السر
---	----------	---	----------	---	----------	----------	---	-------------------------------

- تم تعيين السيد / طلال جاسم البحر بمنصب الرئيس التنفيذي للشركة ابتداء من 1 ابريل 2018.
  - تم إعـادة تشكيل مجلس الإدارة بتاريخ 30 مايو 2018 للثلاث سنوات القادمة (2018-2021).
- تم إعادة تعيين السيدة / آمال محمد الأصهب أمين سر المجلس لنفس المدة بتاريخ 30 مايو 2018.
  - تم إعادة تشكيل اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة بنفس مدة مجلس الإدارة.

• تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة

يقـوم أميـن سـر مجلـس الإدارة بإعـداد سـجل خـاص لمحاضـر اجتماعـات مجلـس إدارة الشـركة وسـجلات خاصـة لمحاضـر اجتماعـات اللجـان المنبثقـة عـن المجلـس، ويحتـوي كل سـجل علـى معلومـات جـدول أعمـال كل اجتمـاع وتاريخـه ومقـر الانعقـاد وتوقيـت بدايـة ونهايـة الاجتمـاع، ويحفـظ كل اجتمـاع برقـم مسلسـل حسـب السـنة.

يتـم تزويـد أعضاء المجلـس واللجـان بجـدول الأعمـال معـززا بالوثائـق المرتبطـة بـه، وذلـك قبـل وقـت كاف يسـمح للأعضـاء بدراسـة بنـود جـدول الأعمـال، ويتـم توقيع محاضـر الاجتمـاع مـن كل الحاضريـن.

يعمل أمين السر على حسن التنسيق وتوزيع المعلومات فيما بين الأعضاء وبين أصحاب المصالح الأخرين.

 نبذة عن كيفية قيام الشركة بتحديد سياسة مهام، ومسؤوليات وواجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وكذلك السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية.

#### سياسة عمل المجلس:

يتولى مجلس إدارة الشركة جميع الصلاحيات والسلطات اللازمة لإدارة الشركة دون تجاوز لاختصاصات الجمعية العامة، وتبقى مسؤولية المجلس قائمة عن جميع اللجان المنبثقة منه، ويتبع ذلك مسؤولية المجلس في إعداد التقرير السنوي الذي يتلى على الجمعية العامة السنوية للشركة يتضمن فيه المعلومات والبيانات الخاصة بنشاط الشركة ومركزها المالي ونتائج أعمالها ومدى الالتزام بقواعد الحوكمة. ويؤدي مجلس الإدارة مهامه بمسؤولية وحسن نية وجدية واهتمام وتكون قراراته مبنية على معلومات وافية من الإدارة التنفيذية.

## تتضمن مهام ومسؤوليات المجلس ما يلي:

- 1. التأكد من أن الإدارة التنفيذية توفر للمساهمين الحاليين والمحتملين ولمجتمع الاستثمار كافة المعلومات الخاصة بأعمال الشركة وأنشطتها وأهم التطـورات، والتحقـق مـن أن التقريـر السـنوي والتقاريـر الماليـة التـي يتـم نشـرها وارسالها للمساهمين تعكس الأوضاع الحاليـة للشـركة.
- وقرار الميزانيات التقديرية السنوية واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية، والإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
- 3. إرساء قنوات اتصال فاعلة تتيح لمساهمي الشركة الاطلاع بشكل مستمر ودوري على أوجه الأنشطة المختلفة للشركة وأية تطورات جوهرية.
- التأكد مـن أن السياسـات واللوائــح المعتمــدة للشــركة تتســم بالشــفافية والوضــوح بمـا يتيــح عمليــة اتخـاذ القــرار
   وتحقيــق مبادئ الحوكمـة، والفصــل فـي الســلطات والصلاحيات بيـن كل مـن مجلـس الإدارة والإدارة التنفيذيـة، مـن خلال مـا يلــي:
- أ. اعتماد اللوائح والأنظمة الداخلية المتعلقة بعمل الشركة وتطويرها، وما يتبع ذلك من تحديد للمهام والاختصاصات والواجبات والمسؤوليات بين المستويات التنظيمية المختلفة.
- ب. التأكد من مدى التزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها.
  - ت. اعتماد سياسة تفويض وتنفيذ الأعمال المنوطة بالإدارة التنفيذية.
- ث. تحديـد الصلاحيـات التـي يتـم تفويضهـا لـلإدارة التنفيذيـة وإجـراءات اتخـاذ القـرار ومـدة التفويـض. كمـا يحـدد المجلـس الموضوعـات التـي يحتفـظ بصلاحيـة البـت فيهـا وترفـع الإدارة التنفيذيـة تقاريـر دوريـة عـن ممارسـاتها للصلاحيـات المفوضـة.

- 5. الرقابة والإشراف على أداء أعضاء الإدارة التنفيذية والتأكد من قيامهم بأداء كافة المهام الموكلة إليهم.
- 6. تحديد شرائح المكافآت التي سيتم منحها للموظفين مثل شريحة المكافآت الثابتة، وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء والمخاطر على المدى الطويل، وشريحة المكافآت في شكل أسهم.
  - وضع آلية لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة، وذلك للحد من تعارض المصالح.
    - 8. التوصية بتعيين مدققي الحسابات المستقلين.
  - 9. التأكد وبصفة دورية من فاعلية وكفاية نظم الرقابة الداخلية المعمول بها في الشركة والشركات التابعة لها.

### السياسات والاجراءات المنظمة لعمل الإدارة التنفيذية:

تتم مزاولة أنشطة الشركة من قبل الإدارة التنفيذية وذلك تحت رقابة وتوجيه الرئيس التنفيذي للشركة، حيث تم اعتماد السياسات والاجراءات المنظمة لعمل جميع الإدارات والمجموعات التنفيذية داخل الشركة، ويحتوي كل دليل على جميع المهام التي تقوم بها كل إدارة تنفيذية بشكل تفصيلي وفق الأهداف الاستراتيجية التي يضعها المجلس واللوائح الداخلية للشركة. وتهدف الإدارة التنفيذية لتحقيق توازن في العلاقات بين الشركة ومساهميها وموظفيها وعملائها وباقي أصحاب المصالح، والتأكد من العمل ضمن أغراض الشركة وتكريس مواردها بشكل مناسب لتلبية أهدافها بما يتوافق مع سياسة واستراتيجية الشركة. ويعتبر الرئيس التنفيذي وباقي أعضاء الإدارة التنفيذية مسؤولين أمام المجلس عن ممارسات وأنشطة وأعمال الشركة، وتشمل المسؤوليات والواجبات الأساسية للإدارة بشكل عام تحقيق الأهداف والإشراف

على العمليات اليومية لأنشطة الشركة والمشاركة بالتخطيط الاستراتيجي وإعداد الميزانيات والتقارير المالية وغيرها.

#### إنجازات مجلس الإدارة خلال العام

حرص مجلس إدارة الشركة على متابعة تنفيذ الخطط والأهداف الاستراتيجية التي وضعها، والتواصل الدائم مع الإدارة التنفيذية من أجل تحقيق تلك الاستراتيجيات، كما قد أولى مجلس الإدارة أهمية كبيرة لكافة متطلبات قواعد الحوكمة ولم يكن ذلك فقط لتنفيذ الاجراءات المطلوبة منه ولكن أيضا رغبة في جعل تلك المعايير أسلوب عمل واستراتيجية داخل الشركة، وخلال العام الماضي برزت عدة انجازات قام بها المجلس في تلك المجالات نورد نبذة عن أهمها كما يلي:

- اعتماد التقارير السنوية الخاصة بحوكمة الشركات المكافآت لجنة التدقيق المسؤولية الاجتماعية لشركة عقارات الكويت.
  - المراجعة الدورية للنتائج المالية المقدرة للشركة والمقارنة مع البيانات المالية الصادرة من مختلف الفترات.
    - 3. متابعة سير عمل الشركة مع الإدارة التنفيذية وعقد اجتماعات دورية معها.
- 4. متابعة نتائج أعمال اللجان المنبثقة من المجلس، ومراجعة جميع التقارير الدورية الصادرة عنها ومناقشة ما جاء فيها .
- عقد الاجتماعات الدورية مع مسؤولي الإدارات الرقابية الداخلية، ومتابعة نتائج أعمالهم، ومناقشة جميع ملاحظات الجهات الرقابية.
  - 6. الموافقة على التعاقد مع مكتب تدقيق مستقل لمراجعة وتقييم آداء التدقيق الداخلي للشركة.
    - 7. حضور ورشات تدريبية.

#### نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل مجلس الإدارة للجان متخصصة تتمتع بالاستقلالية

عدد الاجتماعات خلال عام 2018	أعضاء اللجنة		تاريخ التشكيل	لجنة
4	رئيس اللجنة	أحمد فيصل القطامي	30 مايو 2018	إدارة
	عضو غير تنفيذي	مرزوق جاسم البحر		المخاطر
	عضو غير تنفيذي	محمد عصام البحر		
	أمين السر	آمال محمد الأصهب		

#### مهام وانجازات لجنة المخاطر

- 1. إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة والتأكد من تناسبها مع حجم أنشطة الشركة.
- مراجعة مـدى كفاية وفاعلية نظـم الرقابـة الداخليـة لـدى الشـركة بمـا فـي ذلـك الاسـتراتيجيات والسياسـات
  والإجـراءات المتعلقـة بالممارسـات السـليمة لإدارة ومراقبـة المخاطـر المختلفـة، والتحقـق مـن تنفيـذ تلـك
  السياسـات والاسـتراتيجيات.
- ضمان توفر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر ومراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع التوصيات بشأنه قبل اعتماده من مجلس الإدارة، والتحقق من أن موظفي الإدارة لديهم الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة، والتأكد من استقلالية موظفى المخاطر عن الأنشطة التشغيلية.
- . مساعدة مجلس الإدارة في تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول لدى الشركة، وتقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة والتي قد تتعرض لها الشركة.
- دراسة ومراجعة تقارير تقييم المخاطر الخاصة بالشركة والاجراءات المتخذة للحد من هذه المخاطر أو مواجهتها
   في نطاق نسب المخاطر المقبولة والمعتمدة لدى الشركة مقابل المنافع المتوقعة.
  - 6. مراجعة الملاحظات التي تثيرها لجنة التدقيق والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر بالشركة.
    - 7. المراجعة والاعتماد المبدئي لأدلة السياسات والاجراءات لإدارة المخاطر.
- القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتفق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.

عدد الاجتماعات خلال عام 2018	اللجنة	أعضاء اللجنة		لجنة الترشيحات
1	رئيس اللجنة عضو مستقل	إبراهيم صالح الذربان مشاري عبدالله الدخيل	30 مايو 2018	والمكافآت
	عضو غير تنفيذي أمين السر	ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ		

#### مهام وإنجازات لجنة الترشيحات والمكافأت

- رسم سياسات واضحة بشأن تعويضات أعضاء المجلس وتحديد السياسات والمعايير المتعلقة بقياس الأداء وتنفيذها.
- 3. تحدیـد الشـرائح المختلفـة للمكافـآت التـي سـیتم منحهـا للموظفیـن، مثــل شـریحة المكافـآت الثابتـة وشـریحة المكافـآت المرتبطـة بـالأداء وشـریحة المكافـآت بشــكل أســهم وشــریحة مكافـآت نهایـة الخدمـة.
- 4. الإشـراف علـى إعـداد السياســة الخاصــة بمنــح المكافــآت والترقيــات، المزايــا، الزيــادات، الحوافــز والرواتــب لــلإـدارة التنفيذيــة والموظفيــن.
- 5. التحقـق مـن كـون المكافـآت يتـم منحهـا وفقـا لسياسـة الشـركة، وكذلـك مراجعـة تلـك السياسـات بصـورة دوريـة وتقييـم مـدى فاعليتهـا فـي تحقيـق الأهـداف المرجـوة والمتمثلـة فـي اسـتقطاب الكـوادر البشـرية والحفـاظ علـى الموظفيـن مـن ذوي الكفـاءة.
- 6. إعـداد تقريـر سـنوي مفصـل عـن كافـة المكافـآت الممنوحـة لأعضـاء مجلـس الإدارة والإدارة التنفيذيـة علـى أن
   يعـرض هـذا التقريـر علـى الجمعيـة العامـة للموافقـة عليـه.
  - . اعتماد مبدئي لخطة تدوير وإحلال المناصب التنفيذية ورفعها لمجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
  - وضع توصيف وظيفى لأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وغير التنفيذيين والأعضاء المستقلين.
- 9. اقتراح ترشيح الأعضاء المستقلين أو إعادة ترشيحهم للانتخاب بواسطة الجمعية العامة، والتأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.
- 10. تقديم التوصيات لمجلس الإدارة بتعييـن أفـراد الإدارة التنفيذيـة والوظائـف القياديـة الشـاغرة وفقـا للسياسـات والمعاييـر المعتمـدة وبمـا لا يتعـارض مـع التعليمـات والقوانيـن المنظمـة.
- 11. التأكد من ترشيح الأكثر كفاءة وخبرة وقدرة ومهارات لممارسة مهام العمل المنوطة بأي منصب شاغر وفقا لأفضل المعايير.
  - الإشراف على إعداد خطة التدريب لجميع موظفي الشركة ومراقبة تطبيقها.
    - 13. اعتماد هيكل الدرجات الوظيفية والرواتب الخاصة بالشركة.
- 14. القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلـة إلى اللجنـة مـن قبـل مجلـس الإدارة بما يتوافـق مـع منظومـة الصلاحيـات المعتمــدة.

عدد الاجتماعات خلال عام 2018	اللجنة	أعضاء اللجنة		لجنة التدقيق
4	رئيس اللجنة	مرزوق جاسم البحر	30 مايو 2018	
	عضو مستقل	أحمد فيصل القطامي		
	عضو مستقل	مشاري عبدالله الدخيل		
	أمين السر	آمال محمد الأصهب		

#### مهام وانجازات لجنة التدقيق

- . مراجعـة البيانـات الماليـة المرحليـة والسـنوية وتقريـر مراقـب الحسـابات الخارجـي واعتمادهـا مبدئيـا قبـل رفعهـا لمجلـس الإدارة للاعتمـاد النهائـي، وذلـك بهـدف ضمـان عدالـة وشـفافية التقاريـر الماليـة.
- 2. التأكد من كفايـة وشـمولية نطـاق عمـل مراقـب الحسـابات الخارجـي، والتأكـد مـن مـدى اسـتقلاليته عـن الشـركة وحياديتـه، والحـد مـن العوامـل التـى قـد تضعـف مـن اسـتقلاليته.
  - دراسة ملاحظات مراقب الحسابات الخارجي على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم بشأنها.
- 4. دراسة المبادئ والسياسات المحاسبية بالشركة، وفحص أي تغيـرات بهـا والتـي قـد تؤثـر علـى الموقـف المالـي للشـركة.
- 5. الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي ومراجعة إقرار نطاق أعمال التدقيق ودوريتها، مراجعة واعتماد الخطة السنوية للتدقيق الداخلي.
- 6. مراجعة تقارير التدقيق الداخلي الخاصة بإدارات الشركة المختلفة، ومناقشة الملاحظات الواردة بشأنها واتخاذ القرارات التصويبية لها وتحديد الأشخاص القائمين على تنفيذها والمدة الزمنية المتوقعة للتنفيذ.
- . مراجعـة مـدى كفايـة وفاعليـة نظـم الرقابـة الداخليـة لـدى الشـركة بمـا فـي ذلـك الاسـتراتيجيات والسياسـات والإجراءات المتعلقة بالممارسـات السـليمة لإدارة ومراقبـة المخاطـر المختلفـة والتحقـق مـن تنفيـذ تلـك السياسـات والاسـتراتيجيات.
  - 8. متابعة تنفيذ الاجراءات التصويبية المتفق عليها وفقا لبرنامج زمني محدد.
  - 9. مراجعة تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الاجراءات اللازمة بشأنها.
    - 10. المراجعة والاعتماد المبدئي لأدلة السياسات والإجراءات إدارة التدقيق الداخلي.
      - 11. التأكد من التزام الشركة بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.
- 12. ترشيح وتعييـن المدقـق الداخلـي ونقلـه وعزلـه أو تغييـره وتحديـد أتعابـه والتحقـق مـن مـدى فاعليتهـا فـي تنفيـذ الأعمـال.
  - 13. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي أو تغييره وتحديد أتعابه.
  - 14. مراجعة الصفقات والمعاملات مع الأطراف ذات الصلة وتقديم التوصيات المناسبة بشأنها لمجلس الإدارة.
- 15. عقد اجتماعات دوريـة بصـورة مسـتقلة مـع مراقـب الحسـابات الخارجـي، وأربـع مـرات علـى الأقـل مـع المدقـق الداخلـي وكذلـك عنـد الحاجـة بنـاء علـى طلـب اللجنـة.

## موجز عن كيفية تطبيق المتطلبات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق فى الوقت المناسب

يقـوم أميـن سـر مجلـس الإدارة بإعـداد سـجل خـاص لمحاضـر اجتماعـات مجلـس إدارة الشـركة وسـجلات خاصـة لمحاضـر اجتماعـات اللجـان المنبثقـة عـن المجلـس، ويحتـوي كل سـجل علـى معلومـات جـدول أعمـال كل اجتمـاع وتاريخـه ومقـر الانعقـاد وتوقيـت بدايـة ونهايـة الاجتمـاع، ويحفـظ كل اجتمـاع برقـم مسلسـل حسـب السـنة.

يتم تزويد أعضاء المجلس واللجان بجدول الأعمال معززا بالوثائق المرتبطة بـه، وذلـك قبـل وقـت كاف يسـمح للأعضاء بدراسـة بنـود جـدول الأعمـال، ويتـم توقيع محاضـر الاجتمـاع مـن كل الحاضريـن.

يعمل أمين السر على حسن التنسيق وتوزيع المعلومات فيما بين الأعضاء وبين أصحاب المصالح الأخرين.

## نبذه عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت بتاريخ 30 مايو 2018 تتكون من ثلاث أعضاء من بينهم عضو مستقل ورئيس اللجنة عضو غير تنفيذي. وقامت شركة عقارات الكويت بوضع سياسة واضحة بخصوص منح المكافآت لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة وإعداد تقرير مفصل عن المبالغ أو المنافع أو المزايا الممنوحة لهم، كما تقوم اللجنة بالاجتماع بصورة منتظمة مرة على الأقل تأقل كل سنة وكذلك عند الحاجه.

### تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

المكافآت والمنافع والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية عن عام 2018:

الإدارة التنفيذية	أعضاء مجلس الإدارة	نوع المكافأة
383,567.112	0	المكافآت الثابتة (متضمنة الأجور والرواتب الأساسية)
236,304	40,000	المكافآت المتغيرة
55,186.552	0	مكافآت نهاية الخدمة

لم تسجل الشركة خلال العام أية انحرافات عن السياسة المعتمدة في منح المكافآت والمزايا.

#### التعهد بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة

تقدم الإدارة التنفيذية تعهد كتابي إلى مجلس إدارة شركة عقارات الكويت بسلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة. وأنها تغطي كافة الجوانب المالية من بيانات ونتائج تشغيلية. ويتم إعدادها وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية. كما يتقدم مجلس الإدارة إلى مساهمي الشركة بالتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط الشركة.

# إقرار الرئيس التنفيذي ورئيس الإدارة المالية بنزاهة وعدالة البيانات المالية

نقـر نحـن نائـب رئيـس مجلـس الإدارة والرئيـس التنفيـذي ومسـاعد نائـب الرئيـس - الإدارة الماليـة بموجـب هـذا المسـتند، حسـبما وصـل إليـه علمنـا، أن البيانـات الماليـة المجمعـة لشـركة عقـارات الكويـت ش.م.ك.ع والتـى تتكـون مـن:

- بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2018
  - بيان الدخل المجمع
  - بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
    - بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع كمافي 31 ديسمبر 2018 وعن أداءها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المال

ماهر سمير خلف

مساعد نائب الرئيس – الإدارة المالية

**طلال جاسم البحر** نائب رئيس مجلس الإدارة

والرئيس التنفيذي

## إقرار مجلس الإدارة

نقـر ونتعهـد نحـن رئيـس وأعضاء مجلـس إدارة شـركة عقـارات الكويـت بدقـة وسـلامة البيانـات الماليـة التـي تـم تزويـد المدقـق الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصـورة سـليمة وعادلة ووفقا لمعاير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويـت والمعتمـدة مـن قبـل الهيئـة وأنها معبـرة عـن المركـز المالـي للشـركة كمـا فـي 2018/12/31 وذلـك بنـاء علـى مـا ورد إلينـا مـن معلومـات وتقارير مـن قبـل الإدارة التنفيذيـة ومدقق الحسابات وبـذل العنايـة الواجبـة للتحقـق مـن سـلامة ودقـة هـذه التقارير.

التوقيع	المنصب	اسم العضو
a de	رئيس مجلس الإدارة	ابراهيم صالح الذربان
mi At	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	طلال جاسم البحر
July-	عضو مجلس الإدارة	مرزوق جاسم البحر
Siles	عضو مجلس الإدارة	محمد عصام البحر
The state of the s	عضو مجلس الإدارة	حامد محمد العيبان
See	عضو مجلس الإدارة	أحمد فيصل القطامي
	عضو مجلس الإدارة	مشاري عبدالله الدخيل
	عضو مجلس الإدارة	مشاري أحمد العجيل

#### نبذه عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق

تم تشكيل لجنة التدقيق بتاريخ 30 مايو 2018 تتكون من ثلاث أعضاء من بينهم عضوين مستقلين ولا يشغل عضويتها رئيس مجلس الإدارة أو عضو تنفيذي، تتمتع اللجنة بالاستقلالية التامة ويتوافر بها الكوادر البشرية من ذوي الخبرات المتخصصة في المجال المحاسبي والمالي، كما تقوم اللجنة بالاجتماع بصورة منتظمة أربع مرات على الأقل في السنة وبشكل ربع سنوي وتدون محاضر اجتماعاتها وتعقد ايضا اجتماعات دورية مع مراقبي الحسابات الخارجيين وأربع مرات على الأقل مع المدقق الداخلي وكذلك عند الحاجة.

## التأكيد على استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجى.

يتم ترشيح مراقب الحسابات بناء على توصية من لجنة التدقيق المرفوعة لمجلس الإدارة، على ان يكون من مراقبي الحسابات المقيدين في السجل الخاص لدى الهيئة، كما يتم التأكد من كون مراقب الحسابات مستقلا عن الشركة ومجلس إدارتها.

يسـمح لمراقـب الحسـابات بمناقشـة آرائـه مـع لجنـة التدقيـق قبـل رفـع الحسـابات السـنوي إلـى مجلـس الإدارة، كمـا أنـه يحضـر اجتماعـات الجمعيـة العامـة ويقـوم بتـلاوة التقريـر المعـد مـن قبلـه علـى المسـاهمين موضحـا أي معوقـات أو تدخـلات واجهتـه.

## • بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل إدارة المخاطر

تعي شركة عقارات الكويت أهمية توافر أنظمة رقابة داخلية فعالـة للتأكيد على سلامة البيانـات الماليـة وكفـاءة أعمال الشـركة وتقييم مـدى الالتـزام بالضوابـط الرقابيـة، لذلـك يتوافـر فـي الهيـكل التنظيمـي المعتمـد للشـركة وحـدة لإدارة المخاطـر تعمـل علـى قيـاش ومتابعـة والحـد مـن كافـة أنـواع المخاطـر التـي تواجـه الشـركة.

يتمتع القائمون على إدارة المخاطر بالاستقلالية عن طريق تبعيتهـم المباشـرة للجنـة المخاطـر فضلا عـن تمتعهـم بقـدر كبيـر مـن الصلاحيـات مـن أجـل القيـام بماهمهـم علـى أكمـل وجـه دون منحهـم سـلطات ماليـة تـؤدي إلـى التعـارض مـع دورهـم الرقابـي، كمـا يتوافـر فـي إدارة المخاطـر الكـوادر البشـرية المؤهـلـة التـي تتمتـع بالكفاءة المهنيـة والقـدرة الفنيـة.

## • نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر

تم تشكيل لجنة إدارة المخاطر بتاريخ 30 مايو 2018 تتكون من ثلاث أعضاء، رئيس اللجنة عضو مستقل بالإضافة إلى عضوين غير تنفيذيين، رئيس مجلس الإدارة ليس عضوا في اللجنة. وتقوم اللجنة بالاجتماع بصورة دورية على الأقل أربع مرات خلال السنة وكذلك عند الحاجة، وتدون محاضر اجتماعاتها.

## أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تعتمد الشركة على مجموعة من أنظمة الضبط والقواعد الرقابية التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإداراتها. وتعمل هذه النظم والقواعد على الحفاظ على سلامة المركز المالي للشركة ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب. ويحدد الهيكل التنظيمي المسؤوليات ويفوض السلطات العلاقات الهيكلية بوضوح لا لبس فيه، كما أنه يجسد استراتيجية الشركة وهيكلها الاستثماري. وقد قام مجلس الإدارة بتفويض الإدارة التنفيذية في الشركة لتولي عمليات الشركة اليومية، وبرئاسة الرئيس التنفيذي من خلال تفويض كتابي للسلطات المالية والتشغيلية. وقد تم توضيح جميع المعاملات المالية التي لا يمكن تفويضها للإدارة التنفيذية أو الرئيس التنفيذي والتي تتطلب موافقة المجلس.

إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة تشمل الرقابة الإدارية والمحاسبية ونظام التحكم الداخلي للشركة، ويجري تطبيقها بصفة دورية، وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسؤوليات، والفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح، والفحص والرقابة المزدوجة والتوقيع المزدوج. كما تعاقدت الشركة مع مكتب تدقيق مستقل ومعتمد (غير مراقب الحسابات الخارجي) للقيام بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية (Internal Control Report) وإعداد تقرير في هذا الشأن، وسيتم موافاة هيئة أسواق المال بهذا التقرير.

#### بیان مختصر عن تطبیق متطلبات تشکیل إدارة التدقیق الداخلی

يتوافـر فـي الهيـكل التنظيمـي المعتمـد لشـركة عقـارات الكويـت وحـدة للتدقيـق الداخلـي تتمتـع بالاسـتقلاليه التامـة وتتبـع لجنـة التدقيـق وبالتبعيـة مجلـس الإدارة، كمـا تـم تعييـن مديـر التدقيـق الداخلـي مـن قبـل مجلـس الإدارة مباشـرة بنـاء علـى ترشـيح لجنـة التدقيـق، وقـد قـام المجلـس بتحديـد مهـام ومسـؤوليات إدارة التدقيـق الداخلـي واعتمـاد سياسـاتها.

## ميثاق العمل الذي يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية

وضعت الشركة ميثاق عمل يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني لتنفيذ أهداف الشركة وفقا لتلك المعايير فذلك يساهم في أداء المهام على أكمل وجه، التوجه والسلوك الأخلاقي يدعم القرارات التي تستند على القيم عن تقديم الخدمة للعملاء وخلال القيام بالأعمال، وتفخر الشركة بقيامها ليس فقط بما هو في مصلحة العمل ولكن أيضا في صالح جمهور المهتمين. كما تترسخ ثقافة السلوك المهني والقيم الأخلاقية داخل الشركة، حيث يؤدي الجميع مهامهم من خلال نظام تقوم أركانه على القيم الأخلاقية على سمعتها أركانه على القيم الأخلاقية، وتشكل المبادئ جزء لا يتجزأ من الالتزام الصارم التي تسعى إليه الشركة للمحافظة على سمعتها وثقة الجمهور فيها ويلتزم كافة العاملين بالشركة سواء أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أو العاملين الأخرين بالسياسات واللوائح الداخلية.

## السياسات والآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح

قـام مجلـس إدارة شـركة عقـارات الكويـت بعمـل واعتمـاد سياسـة للحـد مـن تعـارض المصالـح وتشـمل أسـاليب معالجـة تعـارض المصالـح والتعامـل معهـا.

يتمثل الغرض من هذه السياسات في مساعدة الشركة وكل من شركاتها التابعة المباشرة وغير المباشرة وأعضاء مجلس الإدارة والأدارة التنفيذيـة لتحديـد نشـر القيـم التنظيميـة للشـركة وأسـاليب الإدارة السـليمة لحـالات تعـارض المصالـح الفعليـة والمحتملـه. وتطبـق هـذه السياسـات علـى كل مـن موظفـي الشـركة ومورديهـا ومسـؤوليها وأعضـاء مجلـس إدارتهـا.

## • تطبيق آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح

التزمـت الشـركة بتعليمـات منظمـة لإجـراء الإفصـاح عـن المعلومـات الجوهريـة الماليـة وغيـر الماليـة وآليـة الإعـلان عنهـا والتـي تلبـي أيضـا المتطلبـات القانونيـة والأخلاقيـة للشـركة. كمـا حرصـت الشـركة علـى ضمـان أن يتـم الكشـف فـي التوقيـت الملائـم عـن المعلومـات الجوهريـة المتعلقـة بنشـاط الشـركة.

#### نبذة عن تطبيق متطلبات سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

وضعت الشركة سجلا خاصا بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية يتضمن جميع المعلومات الـواردة في الإفصاحات التي اسـتلمتها بموجـب الكتـاب العاشـر للائحـة التنفيذيـة الصـادرة مـن هيئـة أسـواق المـال، وتلتـزم بتعديـل هـذا السـجل حسـب الإفصاحات التـى تـرد إليهـا ويجـوز لأي شخص الاطـلاع علـى هـذا السـجل أثنـاء سـاعات العمـل الرسـمية.

#### • تطبيق متطلبات تشكيل وحدة تنظيم شؤون المستثمرين

قامـت شـركة عقـارات الكويـت بإنشـاء وحـدة تنظـم شـؤون المسـتثمرين وهـي مسـؤولة عـن توفيـر المعلومـات والتقاريـر اللازمـة للمسـتثمرين المحتمليـن لهـا، كمـا أن الوحـدة تتمتـع بالاسـتقلالية الكاملـة علـى نحـو يتيـح لهـا توفيـر البيانـات فـي الوقـت المناسـب وبشـكل دقيـق.

## تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والاعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الافصاح

اعتمدت الشركة على استخدام تكنولوجيا المعلومات للتواصل مع المستثمرين والمساهمين وأصحاب المصالح ، حيث تم إنشاء قسـم مخصـص علـى الموقـع الالكترونـي للشـركة لحوكمـة الشـركات بيحـث يتـم عـرض كافـة المعلومـات والبيانـات الحديثـة التـي تسـاعد المسـاهمين والمسـتثمرين الحالييـن والمحتمليـن علـى ممارسـة حقوقهـم وتقييـم آداء الشـركة.

## تطبيق متطلبات تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين وذلك لضمان العدالة والمساواة بين كافة المساهمين.

وفق دليل الشركة لسياسات حماية حقوق أصحاب المصالح والمساهمين؛ فإن جميع مساهمي الشركة يتمتعون بحقوق عامة وواضحة تشمل تسجيل قيمة الأسهم، استلام توزيعات وواضحة تشمل تسجيل قيمة الأسهم، استلام توزيعات الأرباح، استلام جزء من أصول الشركة في حال تصفيتها، واستلام المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطة الشركة واستراتيجيتها التشغيلية والاستثمارية في الوقت المناسب، والمشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها، ومراقبة أداء الشركة بصفة عامة ومجلس الإدارة بصفة خاصة. ومساءلة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في حال عدم أداء المهام الوظيفية المكلفين بها.

## موجز عن أنشاء سجل خاص يحفظ لـدى وكالـة المقاصـة وذلـك ضمـن متطلبـات المتابعـة المسـتمرة للبيانـات الخاصـة بالمسـاهمين.

يتوفـر سـجل خـاص بالشـركة يحفـظ لـدى الشـركة الكويتيـة للمقاصـة تقيـد فيـه اسـماء المسـاهمين وجنسـياتهم وموطنهـم وعـدد الأسـهم المملوكـة لهـم، ويتـم التأشـير فـي هـذا السـجل بـأي تغيـرات تطـرأ علـى البيانـات المسـجلة فيـه وفقـا لمـا تتلقـاه الشـركة أو الشـركة الكويتيـة للمقاصـة.

### كيفية تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت فى الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة.

توجه الشركة الدعوات للمساهمين لحضور جمعيتها العامة للمشاركة والتصويت، ويذكر في الدعوة المكان وزمان الانعقاد كما يعلن عنها في الجرائد الرسمية لدولة الكويت، ويحق للمساهم أن يوكل غيره في الحضور بمقتضى توكيل خاص أو تفويض تعده الشركة. ويتاح للمساهمين جدول أعمال الجمعية العامة وتقارير مجلس الإدارة ومراقب الحسابات والبيانات المالية قبل انعقاد الجمعية بوقت كاف.

## • النظم والسياسات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح

أعدت الشركة السياسات والإجراءات التي تكفل حماية حقـوق أصحاب المصالـح وتتيـح لهـم الحصـول علـى التعويضات القانونيـة فـي حـال انتهـاك أي مـن حقوقهـم وفـق مـا ورد فـي قواعـد حوكمـة الشـركات. كمـا تحـدد السياسـة حاجـة الشـركة إلـى الحفـاظ علـى علاقـات العمـل الإيجابيـة وتوضـح سياسـة الإبـلاغ عـن المخالفـات وتلقـى الشـكاوى والتعامـل معهـا.

## كيفية تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة.

تحرص الشركة على زيادة إسهامات ومشاركة أصحاب المصالح في أنشطة الشركة، حيث تنشر كافة المعلومات ذات الصلـة بدقـة وفـى الوقـت المناسب لأصحاب المصالـح. ومراعاة مصالـح تلـك الأطـراف عن اتخاذ القـرارات المهمـة.

تتيح الشركة لأصحاب المصالح إمكانية الحصول على المعلومات والبيانات ذات صلة بأنشطتهم بحيث يمكن الاعتماد عليها في الوقت المناسب وعلى أساس منظم.

# وضع الآليـات التي تتيـح حصـول كل مـن أعضـاء مجلـس الإدارة والإدارة التنفيذيـة علـى برامـج ودورات تدريبيـة بشـكل مسـتمر.

حددت الشركة دليل السلوكيات المهنية والأخلاقية المبادئ الأساسية التي تقوم عليها سياسة الشركة بخلق القيم المؤسسية على أساس أن سـمعة الشـركة تقـوم علـى سـلوك أعضـاء مجلـس الإدارة والإدارة التنفيذيـة والموظفيـن، ويجـب علـى الجميـع أن يلعـب دورا فـى المحافظـة علـى سـمعة الشـركة مـن خـلال الالتـزام بأعلـى المعاييـر الأخلاقيـة.

حرصاً مـن الشـركة علـى تنميـة مهـارات أعضـاء مجلـس الإدارة والإدارة التنفيذيـة، قامـت الشـركة بالتعاقـد مـع أكثـر مـن شـركة استشـارية محليـة لتقديـم الدعـم الفنـي لأعضاء كل مـن مجلـس الإدارة والإدارة التنفيذيـة فـي الجوانـب المتعلقـة بالحوكمـة والرقابـة الداخليـة وإدارة المـوارد البشـريـة والشــؤون القانونيـة وغيرهـا لضمـان تمتعهـم بفهـم مناسـب لأفضـل الممارسـات فـي مجـال عمـل الشـركة وعملياتهـا.

## · تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وآداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

وضعت الشركة نظم وآليات لتقييم آداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشكل دوري وذلك من خلال مجموعة من مؤشرات القياس الآداء ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، كما تم وضع مؤشرات الآداء الموضوعية لتقييم المجلس ككل ومساهمة كل عضو من أعضاء المجلس وكل لجنة من لجانه وتقييم آداء المديرين التنفيذيين وذلك بشكل سنوي.

# جهـود مجلـس الإدارة بخلـق القيـم المؤسسـية value creation لـدى العامليـن فـي الشـركة وذلـك مـن خـلال تحقيـق الأهـداف الاسـتراتيجية وتحسـين معـدلات الأداء.

يقـوم مجلـس الإدارة بخلـق القيـم داخـل الشـركة مـن خـلال وضـع الآليـات التـي تعمـل علـى تحقيـق الأهـداف الاسـتراتيجية للشـركة وتحسـين معـد الآداء ممـا يسـاهم فـي خلـق القيـم المؤسسـية لـدى العامليـن ويحفزهـم علـى العمـل للحفـاظ علـى السـلامة الماليـة للشـركه، كمـا تعمـل الشـركة علـى التطويـر المسـتمر لنظـم التقاريـر المتكاملـة الداخليـة المعمـول بهـا حيـث أنهـا تسـاعد أعضـاء مجلـس الإدارة والإدارة التنفيذيـة علـى اتخـاذ

القرارات بشكل منهجي وسليم.

## موجز عن وضع سياسة تكفل تحقيق التوازن بين كل من أهداف الشركة وأهداف المجتمع.

تحرص الشركة على الالتزام المستمر بمسؤوليتها الاجتماعية من خلال السلوكيات الاجتماعية والتي تهدف إلى تحقيق التنمية المستدامة للمجتمع بصفة عامة ولموظفيها بصفة خاص، ويتحقق ذلك من خلال المبادرات الرامية لتحسين أحول المعيشة للعمالة وأسـرهم والمجتمع والعمـل علـى خفـض معـدل البطالـة فـي المجتمع والحـد مـن إهـدار المـوارد البيئيـة. وتهـدف الشـركة إلـى تعزيـز مفهـوم الإدارة بإدخـال المسـاهمة فـي حـل المشـاكل الاجتماعيـة والبيئيـة ضمـن عملياتهـا وعلاقاتهـا مـع الاطـراف ذوي المصلحـة.

## البرامج والآليات المستخدمة والتي تساعد على إبراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الاجتماعي.

قامت شركة عقارات الكويت في نطاق التطوير المجتمعي بالتبرع إلى للسادة INJAZ Kuwait وهي جمعية غير حكومية وغير ربحية تهدف إلى تطوير الشباب للعمل بنجاح مـن خـلال دورات متعلقـة بإدارة الأعمـال في مجـالات الريادة، والجاهزيـة للعمـل والمعرفـة الماليـة.

وتقـوم الشـركة سـنويا بعمـل غبقـة رمضانيـة يحضرهـا الموظفيـن والتنفيذييـن، كمـا يتـم منـح التدريـب الـلازم للموظفيـن للتطويـر مـن إمكانياتهـم. تقرير لجنة التدقيق السنوي للجمعية العامة العادية

13 **مارس -** 2019 - **الكويت** 

كلمة رئيس اللجنة

السادة المساهمين الكرام

تحية طيبة وبعد،،،

بالأصالـة عـن نفسـي و نيابـة عـن زملائـي أعضاء اللجنـه يسـرني أن أعـرض عليكـم تقريـر لجنـة التدقيـق عـن أعمـال السـنة الماليـة المنتهيـة فـي 2018/12/31 متضمنـا أهـم المهـام والانجـازات لللجنـه عـن تلـك الفتـره.

لقـد قامـت اللجنـة بدورهـا وعملهـا وكانـت نتيجـة الأعمـال هـي عـدم رصـد اللجنـة وكذلـك وحـدة التدقيـق الداخلـي لأي مخالفـات أوعقوبـات صـدرت نتيجـة لتلـك المخالفـات ولـم يطبـق علـى الشـركة جـزاءات ماليـة وغيـر ماليـة.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

مرزوق جاسم البحر رئيس اللجنة

#### المقدمة

التزاماً مـن الشـركة بتعليمات هيئـة أسـواق المـال، تـم تكويـن لجنـة التدقيـق («اللجنـة») منبثقـة مـن مجلـس إدارة («المجلـس») شركة عقـارات الكويـت («الشـركة»). وخـلال عـام 2016 اعتمـد مجلـس الإدارة ميثـاق عمـل اللجنـة، والـذي يوضـح كيفيـة ومعاييـر أخضاء اللجنـة، ومحـة اللجنـة، ومهـام ومسـؤوليات وصلاحيات اللجنـة، وقواعـد عملهـا. وتتمتع اللجنـة بالاستقلالية التامـة عن البدارة التنفيذيـة فـى الشـركة.

وبناءً على ما ورد في الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية الصادرة عن هيئة أسواق المال في دولة الكويت (مادة رقم 9 – 9 بند رقم 4 والذي نص على أنه يجب أن تتضمن بنود جدول أعمال الجمعية العامة تلاوة تقرير لجنة التدقيق)، تم إعداد هذا التقرير بهدف تلاوته في اجتماع الجمعية العامة للشركة المنوى عقده في الربع الثاني من 2019.

قامت الشركة بإنشاء نشاط للتدقيق الداخلي يتمتع بالاستقلالية الفنية التامة من خلال التبعية المباشرة للجنة التدقيق.

لدى جميع أعضاء مؤهلات علمية و/أو خبرة عملية في مجال المحاسبة والمالية.

تقوم أمانة سر اللجنة بكتابة كافة محاضر اجتماعات اللجنة ومبيناً فيها مكان الاجتماع وتاريخه وساعة بدايته ونهايته. وقد تم ترقيم محاضر الاجتماعات بأرقام متتابعة للسنة التي انعقدت فيها وتم تبويبها وحفظها بطريقة سهل الرجوع إليها. وحرصاً من اللجنة على ضمان توفير كافة المعلومات والبيانات المطلوبة بشكل دقيق وفي الوقت المناسب لجميع أعضاء اللجنة و/أو المجلس تم توفير كافة المعلومات والبيانات المحدثة التي قد يحتاجها أي عضو لدى أمين سر اللجنة.

اجتماعات اللجنة: تتكون لجنة التدقيق من الأعضاء التالية أسماءهم:

عدد الإجتماعات	اجتماع رقم 4 المنعقد في 8/11/2018	اجتماع رقم 3 المنعقد في 12/8/2018	اجتماع رقم 2 المنعقد في 15/5/2018	اجتماع رقم 1 المنعقد في 28/3/2018	الإســـم
4	✓	✓	✓	✓	<b>مرزوق جاسم البحر</b> (رئيس اللجنة)
4	✓	✓	✓	✓	<b>أحمد فيصل القطامي</b> (عضو مستقل)
4	✓	✓	✓	✓	<b>مشاري عبدالله الدخيل</b> (عضو مستقل)

رأي اللجنة عن نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة

ترى اللجنة أن لدى الشركة أنظمة ضبط ورقابة داخلية مناسبة ومرضية وتغطي جميع أنشطة الشركة، وتعمل على الحفاظ على سلامة الشركة المالية ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب، والهيكل التنظيمي للشركة يراعي:

- 1) التحديد السليم للسلطات والمسؤوليات.
- 2) الفحص والرقابة المزدوجة، والتوقيع المزدوج للعمليات المالية والمحاسبية وبما لا يتعارض مع جدول الصلاحيات المعتمد من المجلس.
- 3) مبدأ "الفصل بين المهام غير المتوافقة" (Segregation of incompatible duties) في كافة عمليات الشركة التي تتم من الأنظمة اليدوية والأنظمة الآلية المستخدمة. الأهداف الرئيسية من هذا المبدأ:
  - أ) تقليل فرصة إخفاء أي عملية يجرى تنفيذها.
  - ب) تقليل قدرة شخص واحد على التحكم في جميع مراحل عملية ما.
    - ج) الحد من تضارب المصالح.
      - د) تقليل مخاطر الاحتيال.



ترى اللجنة أن الشركة تعتمد على مجموعة من أنظمة المعلومات المتطورة، وتساهم بفاعلية في الرقابة داخلية وتوفر معلومات دقيقة وشفافة، ومطبق لدى الشركة مصفوفة صلاحيات تحدد حدود الدخول والتعامل مع أنظمة المعلومات. بالإضافة لذلك تم وضع حدود للصلاحيات من قبل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لتعكس صلاحيات اتخاذ القرارات، وتم تحديد المفوضين بالتوقيع عن الشركة. وتضمن إدارة الشركة بأن الصلاحيات الممنوحة للموظفين تتوافق مع مسؤولياتهم بمستوى مقبول من التفويض وفصل المهام، وتخضع صلاحيات ومسؤوليات الموظفين إلى المراجعة حسب متطلبات بيئة العمل وأى تغييرات في الهيكل التنظيمي للشركة.

إجراءات الرقابة الداخلية تشمل الرقابة التشغيلية والإدارية والمحاسبية، ويجرى تطبيقها بصفة مستمرة، وتتم مناقشة أنشطة وأداء الشركة مـن خـلال اجتماعـات دوريـة لـلإدارة العليـا، ويتـم إبـلاغ كافـة المعنييـن فـي إدارات الشـركة بـكل القـرارات، ويتـم حفـظ وتصنيف كافة الوثائق المتعلقة بنظام الرقابة الداخلية للاستفادة منها في تدريب الموظفين وإجراءات الفحص والاختبارات التي تستهدف التأكد مـن كفـاءة وفاعليـة النظـام، وتحتفـظ الإدارات بالملفـات والسـجلات الخاصـة بهـا فـي مـكان آمـن وتمنـح صلاحية الوصول إليها فقط إلى الأشخاص المختصين والمفوضين بذلك وفق تعليمات الإدارة.

#### انجازات اللجنة

عملت اللجنة على ترسيخ ثقافة الالتزام داخل الشركة وذلك من خلال سعيها للتأكد من سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة، فضلًا عن التأكد من كفاية وفاعلية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة. وكانت أبرز انجازات اللجنة خلال 8102:

- 1) مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية والتوصية لمجلس الإدارة لاعتمادها.
- 2) الاجتماع بمراقب الحسابات المستقل ومناقشة التقارير والبيانات المالية، والتأكد عن عدم وجود أي تدخلات أو معوقات واجهته خلال تدقيق البيانات المالية السنوية المجمعة للشركة وشركاتها التابعة من قبل الإدارة التنفيذية أو مجلس الإدارة.
  - 3) متابعة أداء مراقب الحسابات المستقل وتقييم استقلاليته، ورفع توصية لمجلس الإدارة لإعادة تعيينه.
- 4) استعراض ومناقشة تقرير تقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية (RCl) المطبقة في الشركة والذي صدر من مكتب تدقيق مُستقل، ومتابعة معالجة الملاحظات وتنفيذ التوصيات التي وردت في التقارير السابقة.
- 5) إعداد تقرير لجنـة التدقيـق السـنوي عـن مـدى كفايـة نظـم الرقابـة الداخليـة المطبقـة فـي الشـركة والـذي يتضمـن رأي وتوصيات اللجنـة فـي هـذا الشـأن، وقـد تـم عـرض التقريـر علـي مجلـس الإدارة.
  - 6) إعداد تقرير لجنة التدقيق تمهيدا لتلاوته في الجمعية العامة.
    - 7) اعتماد خطة التدقيق الداخلي السنوية.
- 8) استعراض ومناقشـة تقاريـر التدقيـق الداخلـي (مـن ضمنهـا تقريـر تقييـم نظـم الرقابـة الداخليـة المطبقـة فـى الشـركة) ومتابعـة معالجـة الملاحظـات وتنفيـذ التوصيـات التـي وردت فـي هـذه التقاريـر.

وقد قامت اللجنة بتبليغ مجلس الإدارة بما قامت به وتوصلت إليه من نتائج وما اتخذته من قرارات بشفافية. ويتابع المجلس عمل اللجنة بشكل دوري للتحقق من قيامها بالأعمال الموكلة إليها، وتتحمل اللجنة المسؤولية عن أعمالها أمام مجلس الإدارة. وقد قامت الإدارة التنفيذية في الشركة بتوفير كافة المعلومات والبيانات التي تحتاجها اللجنة بشكل كامل ودقيق وفي الوقت المناسب لجميع أعضاء اللجنة، والتي مكنتها من الاضطلاع والقيام بواجباتها ومهامها بكفاءة وفاعلية.

والتزاماً بأعلى معاير الشفافية؛ وضعـت الشـركة الآليـة التـي تُتيـح فـي حـال وجـود تعـارض بيـن توصيـات لجنـة التدقيـق وقـرارات المجلس، خاصة عندما يرفض المجلس اتباع توصيات اللجنة فيما يتعلق بمراقبي الحسابات الخارجيين و/أو المدقق الداخلي، حيث يلتزم المجلس وفي حال وجود أي تعارض، بأن يتضمن تقرير الحوكمة الخاص به بيانا يفصل بوضوح هذه التوصيات والسبب أو الأسباب وراء قرار المجلس عدم التقيد بها. خلال عام 8102 لم يكن هناك أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات المجلس الإدارة.



إنجازات ومشاريع الشركة





# يوتيل ميامي

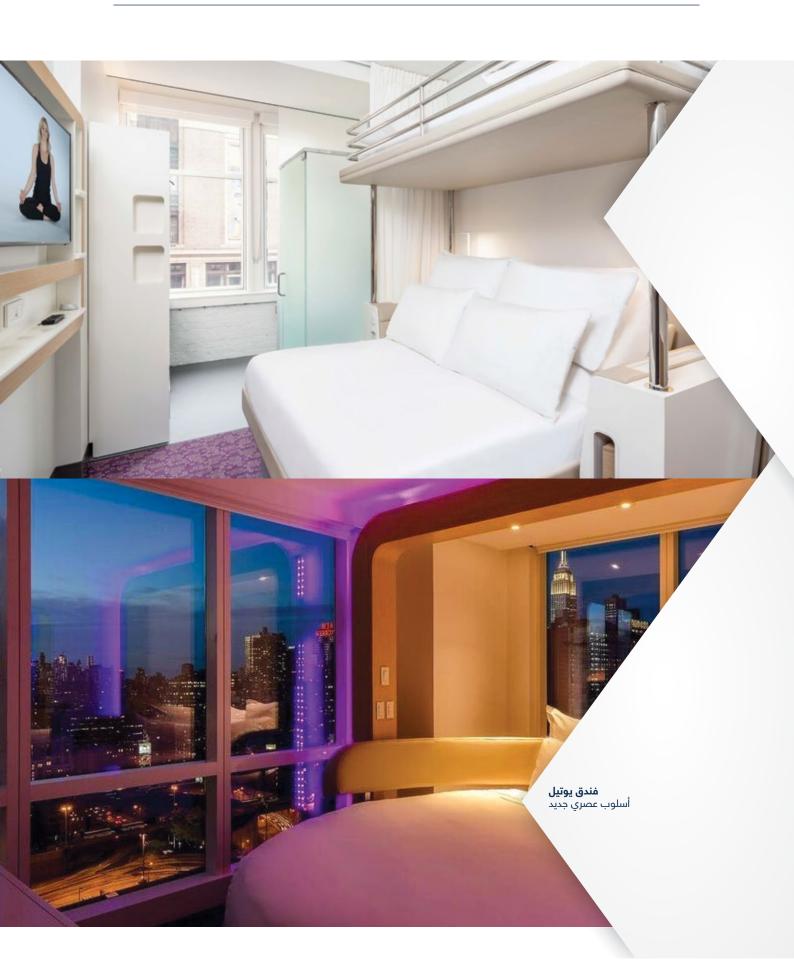
فى نهايـة العـام، احتفلـت شـركة عقـارات، إلـى جانـب شـريكها فـي المشـروع المشـترك مجموعـة أريـا للتطويـر، وهـى إحـدى شـركات التطويـر والاسـتثمار العقـاري فـي نيويـورك والقائمـة فـي ميامـي بالتحديـد، بتأسـيس يوتيـل بـاد ميامــي. مــن المقــرّر أن يقــع المشــروع الفندقــي والسكني متعدد الاستخدامات في وسط مدينة ميامي. من المقرر الانتهاء منه في أوائل عام 2021، وسيكون هـذا أول يوتيـل بـاد علـى السـاحل الشـرقى للولايـات المتحدة.

بعـد مجيئـه إلـى السـوق فـى يونيـو 2018، بـاع فريـق المبيعات والتسويق في يوتيل باد ميامي Properties ، One World، بقيادة بيغـي أوليـن، بنجـاح أكثـر مـن 50 بالمائـة مــن وحداتـه السـكنية فــى غضــون ســتة أشــهر فقـط. إن نجـاح الفريـق هـو نتيجـة لتفانيهـم ومثابرتهـم في العمل، فضلاً عن معرفتهم وخبرتهم الواسعة على الصعيديــن الدولــي والمحلــي فــي ســـوق ميامـــي.

كما أن خيارات التأجير الجذابة قصيرة الأجل للتطوير دون أى قيود وبرنامج إعادة التأجير يوفّران للمالكيـن المرونـة اللازمـة. إذ يحظـي المنتـج البسـيط بشـعبية متزايـدة بيـن المشترين الذين يبحثون عن وحدات ذات حجم فعال مع أسـعار يمكــن تحقيقهــا فــى حــدود 300,000 - 500,000 دولار.

«لقد باع فريقنا أكثر من 18 وحدة شهرياً خلال الأشهر الستة الماضيـة - أي 111 وحـدة ولا زال العـدد فـي تزايـد. قـال بيغـى أوليـن، الرئيـس والمديـر التنفيـذي لشـركة One World Properties، إن هـذا شـىء لـم نـره فـي ميامي منذ وقت طويل. «يُدرك المشترون قيمة وحداثة العلامـة التجاريـة YOTEL ويبحثـون عـن المرونـة والموقـع الرئيســي. تعتبـر ميامــي بمثابــة بوابــة مهمــة للأســواق العالميـة وتتمتّع بواحـدة مـن أكبـر القطاعـات الماليـة فـي الولايات المتحدة. كما تمكّن فريقنا من استغلال جميع العناصــر الرائعــة لهــذا المشــروع ومنطقتــه المميــزة كونــه يقع وسط المدينة لتقديم المنتج المناسب لهذا السوق.







أكثر من 40 في المائة من مشتري التطوير هم مستثمرون من المكسيك والصين مع وجود عدد كبير من المستثمرين من المرجنتين وكولومبيا وغيرها من أسواق أمريكا الجنوبية. سيطرت One World Properties على سـوق العقارات الدولي لأكثر من 10 سنوات من خلال مبيعات سكنية تزيد قيمتها على 3 مليارات دولار. وبشكلٍ عام، تمثل المعاملات من المشترين الدوليين 80 في المائة من مبيعات الشركة من العقارات الأمريكية.

وقال ديفيد أرديتي، مدير مجموعة أريا للتطوير: «إن يوتيـل باد هو معلم رئيسي في وسط مدينة ميامي». «وإنها المرة الأولى التي توفر فيها علامة تجارية عالمية متخصصة بقطاع الضيافة حياة سكنية فاخرة بسعر في متناول الأيدي. يتلقى المشترون المحليـون والدوليـون علـى حـدٍ سـواء مفهـوم بـاد (PAD) المبتكر، مع خططه الذكية والقابلة للتكيف وخيارات التأجيـر المرنـة بحمـاسٍ كبيـر. نحـن متحمسـون للمضـي قدمـاً في بنـاء هـذا المشـروع المرتقـب وبـثّ الحياة فيه.»

وقـال فهـد الشـملان، نائـب الرئيـس - إدارة الأسـتثمار والاسـتحواذ فـي شـركة عقـارات: «باعتبارنـا خبـراء عالمييـن فـي سـوق العقـارات السـكنية، فإننـا نؤمـن بمفهـوم بـاد الجديد»الحياة الذكيـة». «إن شـراكتنا مـع مجموعـة أريـا للتطويـر فـي هـذا المشـروع سـوف تتجـاوز حـدود الرفاهيـة فـي وجهـات الراقيـة للشـخص العصــرى.»

عند الانتهاء من المشروع، ستقوم يوتيل باد ميامي بتوفير ثلاثة رجال آليين من نوع Techi قادرين على تقديم المشروبات والطعـام والهدايـا والمسـتندات وغيرهـا. مـع رفـع المعاييـر للمرافق السكنية، سيتم توفير رجلين آليين للمقيمين وسيتم تخصيـص واحـد لضيـوف الفنـدق. يمكـن برمجـة الروبوتـات لتتحدث مجموعة متنوعة من اللغات وتجيد الحوار وتشغيل الملفات الرقمية مع الموسيقي والتسجيلات الصوتية. تشمل المرافق الأخرى: خدمات الاستقبال والإرشاد، والتخزين الآمن للدراجـات، وتوفيـر المشـروبات للذواقـة، ومطعـم متكامـل الخدمات وبار مع أماكن للجلوس في الهواء الطلق والأماكن الخاصة لتناول الطعام، وأيضا مركز لياقة بدنية بأحدث طراز، ومساحة عمل مشتركة، وصالة، وحمام السباحة وصالون للحيوانات الأليفة. بالإضافة إلى ذلك، سيأتي كل «باد» مع وحدة تخزين مخصصة. كما أن شركة ستانتيك، وهي إحدى شركات الهندسة المعمارية الرائدة في أمريكا الشمالية، هي الشركة الرئيسية المسؤولة عن الهندسة المعمارية والتصميم الداخلي والهندسـة للمشـروع.

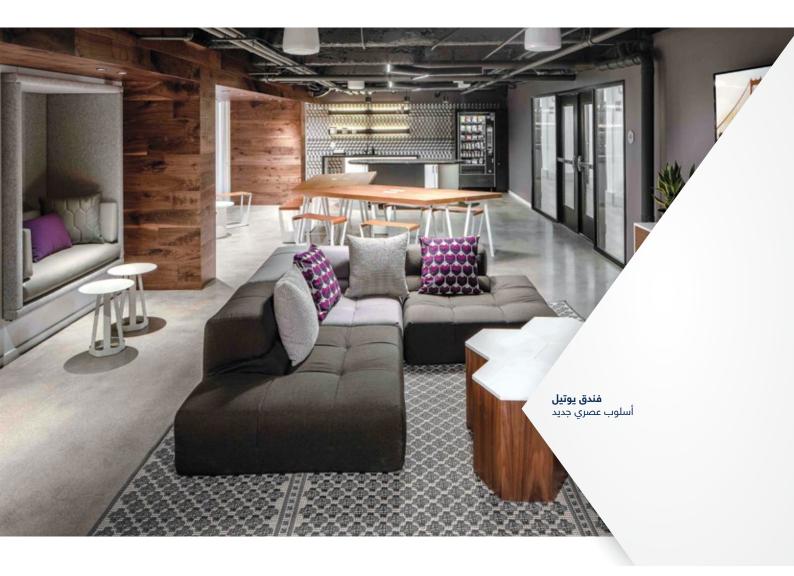
وقالـت أدريانـا جايجرمـان، المديـر الرئيسـي لمكتـب سـتانتيك في ميامـي: «يسـرنا تقديـم خدماتنـا المتكاملة الفريـدة في أول علامـة تجاريـة يوتيـل في ميامـي». كمـا أضافـت بأن «التصميـم المعمـاري الحديـث والأنيـق للمبنـى وتصميماتـه الداخليـة المتطـورة سـتؤدي إلـى تصميمـات جريئـة فـي وسـط مدينـة ميامــي.»

يندرج مفهـوم يوتيـل بـاد الجديـد تحـت مظلـة يوتيـل، وهـي العلامـة التجاريـة الناجحـة المعروفـة بفنادقهـا الفخمـة ذات اللسعار المعقولـة والمصممـة بـذكاء فـي نيويـورك وسنغافورة وبوسـطن وسـان فرانسيسـكو بالإضافـة إلـى فنـادق يوتيـل إيـر فـي جميـع أنحاء العالم. علـى مـدار العـام المنصـرم، أعلنـت العلامـة التجاريـة عـن 18 موقعـاً جديـداً حـول العالـم بمـا فـي ذلـك الولايـات المتحـدة والبرتغـال وسويسـرا وهولنـدا وتركيـا وإسـطنبول ودبـي. يعـزز التوسـع الأخيـر للعلامـة التجاريـة نجاحهـا العالمي فـي قدرتهـا علـى استغلال المساحة مـن خـلال التصميـم القابـل للتكيـف والتكنولوجيـا الذكيـة فـي كل مدينـة تصـل إليهـا.

وسيشتمل المشروع إلى العديد من الاستخدامات على 231 وحدة سكنية و 222 غرفة فندقية إلى جانب الحدائق المزروعة بعناية وتصميمات المعيشة المتكاملة لأسلوب حياة مدني أنيق. سيوفر المشروع استوديوهات ووحدات سكنية بغرفة نوم واحدة أو غرفتى نوم بأسعار تبدأ من 300,000 دولار.

# پوتیل سان فرانسیسکو

في أواخر 2018، افتتحت عقارات رسمياً يوتيـل سان فرانسسكو أول عقار على الساحل الغربي. العقار هـو الفندق الثامـن فـي سلسـلة فنـادق يوتيـل قيـد التشـغيل أو التطويـر فـي الولايـات المتحـدة، وينضـم إلـى الفنـادق الواقعـة فـي بوسـطن وميامـي ونيويـورك وبـارك سـيتي ومامـوث ولونـج آيلاند سيتي. يقع يوتيل سان فرانسيسكو في 1095 ماركت سـتريت، فـي مبنـى غرانـت التاريخي، وتـم ترميمـه للاسـتفادة مـن ميزاتـه الفريـدة فـى العقـار ككلّ.



تعتبر سان فرانسيسكو مركزاً عالمياً للأعمال ومركزاً للابتكار، وهي مناسبة بطبيعتها لعلامة يوتيل كالتطوير من الناحية التكنولوجية. يشتهر حي ميد ماركـت المُجدّد - الذي يحيـط به القطـاع المالـي ومجلـس المدينـة - بمحيطـه التكنولوجـي المتوسـع، وصـالات الموسـيقى، ووجهـات تنـاول الطعـام. يقع يوتيـل سان فرانسيسكو على مسافة قصيـرة سيراً على الأقـدام مـن مركـز موسـكون ومركـز بويـل الشـهير وتلفريـك ماركـت، ويبعـد مسـافة 15 دقيقـة بالسـيارة عـن فيشـرمانز وارف وجسـر ذا جولـدن جيـت وسـاحة ووريـرز القادمـة. يقـع حيّ ميـد ماركـت على حـدود حي سـوما الصاخـب، ممـا يتيـح سـهولة الوصـول إلـى المتاجـر والمتاحـف ومطاعـم ميشـلان سـتار.

يُعد يوتيـل سـان فرانسيسـكو أول مشـروع تحويلـي لإعـادة الاسـتخدام المكتبـي للعلامـة التجاريـة. تـم إنشـاء مبنـى غرانـت عـام 1905، وهـو أحـد المبانـي الثلاثـة التـي نجـت مـن زلزالـي عاميـن 1906 و 1989 فـي سـان فرانسيسـكو. يمـزج اليوتيـل بين القديم والجديد، ويشمل وسائل الراحة التقنية المتقدمة مثل مواقع تسجيل الوصـول الذاتي، مع الحفاظ على السحر

التاريخي للمبنى، مع دمج العديد من الميزات الأصلية في تصميـم الفنـدق، مـع جـدران الطـوب المكشـوفة والنوافـذ المقوسـة والـدرج الأصلـي المصنـوع مـن الرخـام.

يضم العقار 203 غرفة (أو كابينه كما هـو معـروف فـي مفهـوم يوتيـل)، ولـكل منهـا تصاميـم مميـزة لاسـتيعاب النمـوذج والإطـار الأصلـي للمبنـى. تشـكل الوحـدات السـكنية سـكاي كابينـز فـي يوتيـل الأولـى مـن نوعهـا نصـف أماكـن الإقامـة فـي سـان فرانسيسـكو تقريبـاً، وتضـم أماكـن للنـوم علـى مسـتوى الطابـق الميزانيـن يمكـن الوصـول إليهـا عـن طريق الحرج وهـي مثالية للمسافِر الذي يتنقـل وحيداً. كما تم تجهيـز الكبائـن بمميـزات يوتيـل المميـز، بمـا فـي ذلـك السـرير الذكـي (SmartBeb ™) القابـل للتعديـل لاسـتغلال المسـاحة فـي الكبائـن المميـزة، ووسـائل الراحـة الفاخـرة مـن Skincare فـي الكبائـن المميـزة، ووسـائل الراحـة الفاخـرة مـن Urban متعـددة ومنفـذ يــو أس بـي وخدمـة واي فـاي فائقـة السـرعة مجانـاً وتلفزيونـات أتـش دى ذكيـة وأكثـر.



أثناء الإقامة في الفندق، يمكن للضيوف الإنتقال من أجواء العمـل إلـي الترفيـه مـع الوصـول إلـي KOMYUNITI، وهـي منطقـة عامـة تضـم مسـاحات عمـل مشـتركة وغيـر رسـمية، وصالة رياضية مجهزة تجهيزاً كاملاً «مفتوحة دائماً»، بالإضافة إلى أطعمـة ومشـروبات مـن الدرجـة الأولـي مـن المقـرر افتتاحهـا هــذا الصيــف بالتزامــن مــع وجــود الشــيف الشــهير دانييــل باترســون الحائــز علــى جوائــز عديــدة. يُعــد هـــذا العــرض مثالياً لقضاء بعـض وقـت الفـراغ أو قضاء ليلـة فـي الخـارج، وسيشتمل أيضاً على بار على السطح - «ذي غرانت» - ويوفر أماكن جلـوس خارجيـة وإطـلالات خلابـة مطلّـة علـى ناطحـة سحاب سان فرانسيسكو مع مناظر رائعة لمجلس المدينة. يحتوي الطابـق الأرضـى لفنـدق يوتيـل سـان فرانسيسـكو علـى مطعم وبار مفتوح طوال اليوم مع قائمة طعام مختارة بعنايـة تتميـز بأفضـل المكونـات والثقافـات المتنوعـة فـي كاليفورنيا.

# سكن موظفى دومس

في الربع الأخيـر مـن 2018، حصلـت شـركة عقـارات علـي سلسلة من 5 قطع أرض تبلغ مساحتها 231,000 قدم مربع من أراضي التطوير الواقعة في مدينة دبي للإنتاج في إمارة دبي. تخطط الشركة للبدء في مشروع تطوير مكثف لتطوير أحـدث مسـاكن الموظفيـن الواقعـة علـي مقربـة مـن العديــد مـن المراكـز السياحية الرئيسـية فـي دبـي. والقصـد مـن ذلـك هـو جـذب مجموعـة متنوعـة مـن شـركات الضيافـة التـى لديهـا احتياجات لسكن الموظفيـن والتـى تقـع فـى نطـاق يبعـد 25 دقيقة عن الموقع. سيتألف المشروع من أكثر من 590,000 قدم مربع من المساحة القابلة للتأجير، والتي يمكن أن تضم أكثر من 5,000 موظف من موظفي الضيافة من مستويات مختلفة. يسعى المشروع إلى خلق شعوربالألفة حيث يتواجد محترفوا الضيافة في العديد من التخصصات من مختلف الفنادق المهمّة وغيرها من الشركات ذات الصلة بالضيافة.

سيتم تطويـر المشـروع علـى خمـس مراحـل. ومـن المتوقّـع أن تبـدأ المرحلـة الأولـي، التـي سـتتكون مـن برجيـن يضمّـان أكثر من 2,000 موظف، في الربع الثاني من عام 2019. أما المراحل التالية، والتي سوف تشتمل على برج إضافيّ ثالث يستوعب 1,000 موظـف، يتـم تنفيذهـا بالتدريـج علـي مـدار السنوات القليلة القادمة وسيبدأ العمل بها بمجرد استيفاء بعض المتطلّبات ما قبل الإيجار.

# الأسباب:

# النموّ القوى للطلب على سكن الموظفين:

مـن المتوقـع أن يـزداد الطلـب علـى سـكن الموظفيـن بنسـبة 7% بين عامى 2017 و 2020 - وذك من 203،000 شخص إلى 263,000 شخص.كما أنه مـن المتوقّـع أيضـاً أن تسـجّل قيمة قطاع الإسكان للشركات أيضاً على زيادة هائلة من 5.2 مليار درهم إلى 7.4 مليار درهم خلال نفس الفترة.

# المواقع المميز للمشروع:

إن قُرب المشروع من مرسى دبي ونخلة الجميرة وعدد كبير من الفنادق داخل هذه المواقع يتيح للمشروع مجموعة كبيرة من الفرص التي يحتمل بموجبها أن تستأجر الشركات العاملة في قطاع الضيافة مساكن لموظفيها داخل المشروع.

# الفرص المتاحة:

# لا يزال السوق مجزياً فيما يتعلق بإسكان قطاع الضيافة

يركز المشروع على سكن الموظفين المتميز، مع التركيز في البدايـة علـى قطـاع الضيافـة قبـل التوسـع فـى النهايـة إلـى القطاعات الأخرى التي تتطلب إسكاناً لموظفيها.

سيتألف المشروع من أربع مراحل، ومن المقرر أن تبدأ أولها في أوائل سنة 2019.

ستضم كل مجموعة من المساكن داخل كل وحدة سكنية حمامات داخلية، مع الاستفادة من المساحة المشتركة داخل المنطقـة المشـتركة لمرافـق المطبـخ والمناطـق الترفيهيـة. تتمثل المرحلة الأولى من المشروع في مبنيين يستوعب كل منهما 1,000 موظف. أما الوحدات السكنية فستكون بعدّة أنواع وتشمل مجموعة من الوحدات السكنية المكونة من غرفتيـن و ثـلاث وأربـع وخمـس غـرف نـوم، وتسـتوعب مـا لا يقل عن اثنين من الموظفين لكل وحدة وحتّى 10 موظفين كحـدّ أقصـى لـكل وحـدة حسـب الاسـتخدام الـذي يرغـب بــه المستأجر وعدد السكان لكل وحدة.

تـم تصميـم الوحـدات بطريقـة تسـمح لـكل فـرد يسـكن فـي هـذه الوحـدات السـكنية بالاسـتمتاع بأقصـى درجـات الراحـة والفعالية، بما في ذلك وجود حمام داخلي لكل غرفة فردية .

جدول أعمال الجمعية العامة العادية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018



# جدول أعمال الجمعية العامة العادية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018

- سماع تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 والمصادقة عليه. .1
- .2 سماع تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 .
- .3 سماع تقرير السيد / مراقب الحسابات عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 والمصادقة عليه.
  - مناقشة البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 والمصادقة عليها. .4
- سـماع تقريـر المخالفـات التـى رصدتهـا الجهـات الرقابيـة أو وقعـت بشـأنها جـزاءات علـى الشـركة عـن السـنة .5 الماليـة المنتهيـة فـي 31 ديسـمبر 2018 ( إن وجـدت) .
  - سماع تقرير التعاملات التي تمت او ستتم مع أطراف ذات صلة . .6
- مناقشـة توصيـة مجلـس الإدارة بتوزيـع أسـهم منحـة %5 علـى مسـاهمى الشـركة بواقـع (5) خمسـة أسـهم .7 خزينـة مقابـل كل (100) مائـة سـهم مـن أسـهم الشـركة وذلـك عـن السـنة الماليـة المنتهيـة فـي 31 ديسـمبر 2018 وذلك في نهاية يوم الإستحقاق المحدد 15 يوم عمل بعد تاريخ إنعقاد الجمعية العامة العادية على أن يتم بدء توزيع الأرباح على المستحقين لها بعد 5 أيام عمل من نهاية تاريخ الإستحقاق ودون أن يترتب على ذلك زيادة في رأس المال أو زيادة في عدد الأسهم المصدرة.وتفويض مجلس الادارة بالتصرف في كسـور الاسـهم الناتجـة عـن ذلـك التوزيـع.
- مناقشة توصية مجلس الإدارة بصرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ إجمالي 40,000 د.ك عن السنة .8 المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.
- مناقشـة اسـتقطاع %10 (عشـرة بالمائـة) مـن ربـح السـنة القابـل للتوزيـع إلـي حسـاب الإحتياطـي القانونـي .9 والبالغ قيمتـه 707,343 د.ك ( سبعمائة وسبعة الـف وثلاثمائـة وثلاثـة وأربعـون دينـار كويتـي).
- مناقشـة اسـتقطاع %10 (عشـرة بالمائـة) مـن ربـح السـنة القابـل للتوزيـع إلـي حسـاب الإحتياطـي الإختيـاري .10 والبالغ قيمتـه 707,343 د.ك ( سبعمائة وسبعة الـف وثلاثمائـة وثلاثـة وأربعـون دينـار كويتـي).
- تفويض مجلس الإدارة بشراء أو بيع أسهم الشركة بما لايتجاوز %10 من عدد أسهمها وذلك وفقا لمواد .11 القانون رقم )7( لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما،
- .12 مناقشة إخلاء طرف السادة / أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم فيما يتعلق بتصرفاتهم المالية والقانونية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.
- .13 تعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات من ضمن القائمة المعتمدة بأسماء مراقبي الحسابات لدي هيئة اســواق المــال مــع مراعــاة مــدة التغييــر الالزامــي , وذلــك للســنة الماليــة المنتهيــة فــي 31 ديســمبر 2019 وتفويـض مجلـس الإدارة لتحديـد أتعابـه .
- مناقشة نظام الحوافز طويل المدى لموظفي الشركة واعتماده والموافقة عليه، وتفويض مجلس الإدارة .14 بوضع كافة القواعد والضوابط الخاصة بهذا النظام وتنفيذها.





البيانات المالية



عمارة السوق الكبير برج أ - الدور التاسع ص.ب 2986 صفاة - 13030 دولة الكويت تلفون: 9-3900-2244 (965)+ فاكس: 2243-8451 (965)+ www.grantthornton.com.kw

# تقرير مراقب الحسابات المستقل

الى السادة المساهمين شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع الكويت

# التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

# الرأى

لقـد قمنـا بتدقيـق البيانـات الماليـة المجمعـة لشـركة عقـارات الكويـت - ش.م.ك.ع. ("الشـركة الام") والشـركات التابعـة لهـا ("المجموعـة")، وتشـمل بيـان المركـز المالـي المجمع كمـا فـي 31 ديسـمبر 2018، وبيـان الاربـاح أو الخسـائر المجمـع وبيـان المحمـع وبيـان التخيـرات في حقـوق الملكيـة المجمـع وبيـان التدفقـات النقديـة المجمـع للسـنة المنتهيـة فـى ذلـك التاريـخ، والايضاحـات حـول البيانـات الماليـة المجمعـة، بمـا فـى ذلـك ملخـص السياسـات المحاسـبية الهامـة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، مـن كافة النواحي المادية، المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018، وعـن نتائج أعمالها المجمعة وتدفقاتها النقدية المجمعة للسـنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

## أساس ابداء الرأى

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق. ان مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما اننا مستقلين عن المجموعة وفقا المتطلبات ميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين ، كما قمنا بالإلتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية بما يتوافق مع تلك المتطلبات وميثاق الأخلاقية. اننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساسا في ابداء رأينا.

# أمور التدقيق الهامة

ان أمـور التدقيـق الهامـة، حسـب تقديراتنـا المهنيـة، هـي تلـك الأمـور التـي كان لهـا الأهميـة الكبـرى فـي تدقيـق البيانـات الماليـة المجمعـة للفتـرة الحاليـة. ولقـد تـم اسـتعراض تلـك الأمـور ضمـن فحـوى تقريرنـا حـول تدقيـق البيانـات الماليـة المجمعـة ككل، والـى التوصـل الـى رأينـا المهنـي حولهـا، وأننـا لا نبـدي رأيـا منفصـلا حـول تلـك الأمـور.

# تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة الأراضي والمباني الواقعة في الكويت، دول الخليج العربي ودول أخرى. ان القيمة الكلية للعقارات الاستثمارية مهمة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة كما انها مدرجة بالقيمة العادلة. قامت الادارة بتحديد القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية على اساس دوري باستخدام مقيميـن خارجييـن لدعـم عمليـة التقييـم.



# تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل في شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

# تابع/ أمور التدقيق الهامة

# تابع / تقييم العقارات الاستثمارية

تقدر قيمة العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة السوق والتي تعتمد على أحدث أسعار بيع العقارات في مناطق مشابهة لبعض العقارات الإستثمارية وطريقة رسملة الايرادات والتي تقوم على اساس التقديرات والافتراضات كقيمة الايجار ومعدلات الاشغال واسعار الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين ومعرفة السوق والمعاملات التاريخية لبعض العقارات الاخرى. كما ان الافصاحات المتعلقة بالافتراضات هي ذات صلة ونظرا للتقديرات غير المؤكدة وحساسية التقييم ونظرا لحجم وتعقيد عملية تقييم العقارات الاستثمارية واهمية الافصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم فقد قمنا بتحديد ذلك كأمر هام في عملية التدقيق التي قمنا بها ضمن امور اخرى ، فقد قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات أعلاه التي وضعتها الادراة والمقييمين الخارجين كما هو في عملية تقييم وتقدير مدى ملائمة البيانات الداعمة للقيمة العادلة. وعلاوة على ذلك، قمنا بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات.

تقييم أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر تتضمن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استضمن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استثمارات غير مسعرة جوهرية. ونظرا لطبيعة التركيبة الفريدة وشروط تلك الاستثمارات، فان تقييم تلك الأصول المالية مبني إما على أساس تقييمات خارجية مستقلة أو على نماذج تقييم تم تطويرها داخليا مما أدى الى وجود شك في قياسات جوهرية واردة في تقييمنا نتيجة لذلك،كان لتقييم هذه الادوات أهمية كبرى في تدقيقنا. مما تطلب صرف المزيد من الوقت الإضافي في مجهود التدقيق لتقييم مدى ملائمة تلك التقييمات والفرضيات التي بنيت عليها. ولقد تم بيان ذلك ضمن ايضاح المجموعة حول تلك الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن ايضاحات رقم 12 و 12 و 31.2 حول البيانات المالية المجمعة.

ان اجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت تطابق القيمة الدفترية للأوراق المالية الغير مسعرة مع تقييمات المجموعة الداخلية او الخارجية المعدة باستخدام تقنيات التقييم، تقييم اختبار مدى ملاءمة التقديرات، الافتراضات ومنهجية التقييم والمستندات الداعمة التي تم الحصول عليها والتوضيحات لتعزيز تلك التقييمات.

# المعلومات الأخرى ضمن تقرير المجموعة السنوي 2018

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. تتألف المعلومات الاخرى من المعلومات المتضمنة ضمن تقرير المجموعة السنوي 2018، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مدققي حساباتنا.كما حصلنا على تقرير مجلس ادارة الشركة الام قبل تاريخ تقرير مدققي حساباتنا و نتوقع الحصول على ما تبقى من التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير التدقيق. ان رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الاخرى المرفقة ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيدات على تلك المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فان مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الاخرى واثناء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما اذا كانت المعلومات الاخرى غير متطابقة جوهريا مع البيانات المالية المجمعة المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق او غير ذلك من الأمـور التي قد يشـوبها اخطاء مادية. وإذا ما استنتجنا، بناء على الاعمال التي قمنا بهـا علـى المعلومـات الاخـرى التـي حصلنـا عليهـا قبـل تاريـخ تقريـر مدققـي حسـاباتنا، بــان هنــاك فعـلا اخطـاء ماديـة ضمـن تلـك المعلومـات الاخـرى، فالمطلـوب منـا بيـان تلـك الأمـور. ليـس لدينـا اى شــىء للتقريـر عنـه فـى هــذا الشـأن.



# تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل في شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

# مسؤولية الادارة و المسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

ان الادارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسبا لتمكينها من اعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

ولاعداد تلك البيانـات الماليـة المجمعـة، تكـون الادارة مسـؤولة عـن تقييـم قـدرة المجموعـة على تحقيـق الاسـتمرارية، والافصـاح ، ،عنـد الحاجـة، عـن الأمـور المتعلقـة بتحقيـق تلـك الاسـتمرارية وتطبيـق مبـدأ الاسـتمرارية المحاسبي، مالـم يكـن بنيـة الادارة تصفيـة المجموعـة أو ايقـاف أنشـطتها، أو عـدم توفـر أيـة بدائـل أخـرى واقعيـة سـوى اتخاذ هـذا الاجـراء.

ان المسؤولين عن تطبيق الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقرير المالي للمجموعة.

# مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

ان أهدافنـا هـي الحصـول علـى تأكيـدات معقولـة بـأن البيانـات الماليـة المجمعـة، ككل، خاليـة مـن فروقـات ماديـة، سـواء كانـت ناتجـة عـن الغش أو الخطـأ، واصـدار تقريـر التدقيـق الـذي يحتـوي علـى رأينـا. ان التأكيـدات المعقولـة هـي تأكيـدات عاليـة المستوى، ولكنهـا لا تضمـن بـأن مهمـة التدقيـق المنفـذة وفـق متطلبـات المعاييـر الدوليـة للتدقيق،سـوف تكتشـف دائمـا الأخطـاء الماديـة فـي حالـة وجودهـا. إن الفروقـات يمكـن أن تنشـأ مـن الغش أو الخطـأ وتعتبـر ماديـة، سـواء كانـت منفـردة أو مجتمعـة، عندمـا يكـون مـن المتوقـع أن تؤثـر علـى القـرارات الاقتصاديـة للمسـتخدمين بنـاء علـى مـا ورد فـى تلـك البيانـات الماليـة المجمعـة.

وكجـزء مـن مهـام التدقيـق وفـق المعاييـر الدوليـة للتدقيـق، نقـوم بممارسـة التقديـرات المهنيـة والاحتفـاظ بمسـتوى مـن الشـكـ المهنـى طيلـة أعمـال التدقيـق. كمـا أننـا:

- نقوم بتحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ اجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساسا لابداء رأينا. أن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذوفات مقصودة أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب اجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم اجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن
   ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية اجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والايضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الادارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبحاً الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما اذا كان هناك أمور جوهرية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير الى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. واذا ما توصلنا الى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فان علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق والى الافصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما اذا كانت تلك الافصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك الى تعديل رأينا. ان استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي الى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الاطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الافصاحات، وفيما اذا
   كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل.



# تابع/ تقرير مراقبي الحسابات المستقلين في شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

# تابع/ مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

• الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات او الأنشطة الأخرى الـواردة ضمـن المجموعة. النا مسؤولون عن توجيه والاشراف على واداء اعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول اعمال التدقيق التي قمنا بها.

لقد قمنا بالعرض على المسؤولين عن تطبيق الحوكمة ، وضمن امـور أخـرى، خطـة واطـار وتوقيـت التدقيـق والأمـور الجوهريـة الأخـرى التـي تـم اكتشـافها، بمـا فـي ذلـك نقـاط الضعـف الجوهريـة فـي نظـام الضبـط الداخلـي التـي لفتـت انتباهنـا أثنـاء عمليـة التدقيـق.

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير الى وجود شكوك في استقلاليتنا والتدابير التي تم إتخاذها، حيثما وجدت. ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة. ولقد قمنا بالافصاح عن أمر معين، بالافصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جدا، قررنا عدم الافصاح عنها والتي قد تحدث نتيجة الافصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

# التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أيضا ، أن الشركة الام تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وان البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس ادارة الشركة الام فيما يتعلق بهذة البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والايضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانـون الشـركات رقـم (1) لسـنة 2016 ولائحتـه التنفيذية وعقـد التأسيس والنظـام الأساسـي للشـركة الام، والتعديـلات اللآحقـة لهما، وأن الجـرد قـد أجـري وفقـا للأصـول المرعيـة، وأنـه في حـدود المعلومات التي توفـرت لنـا، لـم تقـع خـلال السـنة المنتهيـة في 31 ديسمبر 2018، مخالفات لأحـكام قانـون الشـركات رقـم (1) لسـنة 2016 واللآئحـة التنفيذيـة لـه أو عقـد التأسيس أو النظـام الأساسـي للشـركة الام، والتعديـلات اللآحقـة لهما، علـى وجـه يؤئـر ماديـا في نشـاط الشـركة الام أو مركزهـا المالـي.

أنور يوسف القطامي

زميل جمعية المحاسبين القانونيين في بريطانيا (مراقب مرخص رقم 50 فئة أ) جرانت ثورنتون – القطامي والعيبان وشركاهم



# بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

إيضاحات	ابضاحات	السنة المنتهية	السنة المنتهية
n£	**£	ە. فى 31 دىسمبر	فى 31 دىسمبر
		2018	2017
		د.ك	د.ك
ير العقارات		17,463,393	17,072,342
 شغيل العقارات		(7,288,690)	(7,455,080)
دات التأجير نات التأجير		10,174,703	9,617,262
بيع عقارات إستثمارية	11	-	(20,076)
ت لقيمة العادلة للعقارات الإستثمارية 11	11	347,770	474,560
بيع عقارات للمتاجرة		(246,395)	-
- تائج شركات زميلة	13	304,148	208,329
بیع شرکة زمیلة		-	(813,104)
ن صفقة شراء شركة زميلة		-	75,530
تثمارات متاحة للبيع		-	92,495
ب القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح			
بائر		1,847,377	(11,955)
ع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		-	3,865
يعات أرباح	9	372,370	357,983
يح من ترجمة عملة أجنبية		(37,013)	28,310
ل انتفت الحاجه اليه	8	903,744	-
ى		844,846	1,777,878
		14,511,550	11,791,077
والأعباء الأخرى			
مومية وادارية		(1,437,717)	(1,322,976)
ويل		(5,396,267)	(4,989,573)
يون مشكوك في تحصيلها	15	(604,133)	(442,787)
قيمة استثمارات متاحة للبيع		-	(2,179,287)
ىقارات للمتاجرة	14	-	(542,090)
		(7,438,117)	(9,476,713)
ة قبل حصة مؤسسة الكويـت للتقـدم العلمـي وضريبـة دعـم			
الوطنيـة والـزكاة		7,073,433	2,314,364
نصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي		(31,800)	(10,415)
صريبة دعم العمالة الوطنية		(176,665)	(57,859)
نزکاة		(77,518)	(23,144)
لس الإدارة		(40,000)	
		6,747,450	2,222,946
هم الأساسية والمخففة (فلس)	10	7.54	2.46

# بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2017	2018	
د.ك	د.ك	
2,222,946	6,747,450	ربح السنة
		الإيرادات الشاملة الأخرى :
		بنود لن يتم تحويلها الى بيان الأرباح أو الخسائر لاحقا
		أصول ماية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر :
-	(6,930,012)	- صافي التغير في القيمة العادلة الناتجة خلال الفترة
		بنود سيتم تحويلها الى بيان  الأرباح أو الخسائر المجمع في فترات لاحقة:
		استثمارات متاحة للبيع :
(2,487,710)	-	- صافي التغير في القيمة العادلة
(103,098)	-	- المحول الى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع من البيع
2,179,287	-	- المحول الى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع من هبوط القيمة
(413,892)	15,575	فروق ناتجة عن ترجمة عمليات أجنبية
(825,413)	(6,914,437)	إجمالي الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
		•
1,397,533	(166,987)	إجمالي (الخسائر) / الإيرادات الشاملة للسنة

# بيان المركز المالي المجمع

	إيضاحات	في 31 ديسمبر 2018	في 31 ديسمبر 2017
الاصول		د.ك	د.ك
اصول غير متداولة		4 000 775	0.4.40.040
ممتلكات ومعدات	44	1,986,775	2,148,812
عقارات إستثمارية	11	174,739,425	164,278,166
عمال رأسمالية قيد التنفيذ		221,864	457,170
اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	12	31,963,886	-
استثمارات متاحة للبيع		-	57,756,230
استثمار في شركات زميلة	13	5,919,095	3,623,001
		214,831,045	228,263,379
أصول متداولة			
عقارات للمتاجرة	14	9,258,085	12,401,500
مستحق من أطراف ذات صلة	27	2,019,328	1,304,124
ذمم مدينة وأصول أخرى	15	3,412,677	3,248,896
دفعات مقدمة لشراء استثمارات	16	14,037,524	-
صول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	17	24,374,499	22,006
النقد والنقد المعادل	18	2,961,865	4,600,827
		56,063,978	21,577,353
مجموع الاصول		270,895,023	249,840,732
حقوق الملكية والخصوم			
حقوق الملكية			
رأس المال	19	90,671,294	90,671,294
علاوة إصدار	19	3,425,191	3,425,191
أسهم خزينة	20	(943,694)	(208,149)
ٍحتياطي أسهم خزينة		2,298,155	2,298,155
۔ احتیاطی اِجباری	21	15,785,487	15,078,144
۔ ۔ حتیاطی اِختیاری	21	3,629,332	2,921,989
		142,619	127,044
		(119,684)	6,050,732
، ۔ پ ۔ اُرباح مرحلة		17,419,769	12,953,860
مجموع حقوق الملكية		132,308,469	133,318,260
. رع ري . الخصوم		, ,	
- ، خصوم غیر متداولة			
ء ۽   ۔ قروض	22	111,571,399	90,624,709
 مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		785,897	709,297
J. J		112,357,296	91,334,006
خصوم متداولة			
مستحق إلى أطراف ذات صلة	27	696,671	707,666
ت ، ت قروض	22	6,892,877	1,905,000
رد العجار الدائنة عقود الايجار الدائنة	24	3,207,996	5,274,288
۔ ۔ ۔ ۔ ذمم دائنة وخصوم أخرى	25	11,032,321	15,653,862
مستحق الی بنك مستحق الی بنك	23	4,399,393	1,647,650
, 3.		26,229,258	25,188,466
مجموع الخصوم		138,586,554	116,522,472
مجموع حقوق الملكية والخصوم		270,895,023	249,840,732
سنسوع تعدق استت والتسوم			= :=,0 :=,:==



# بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

				الرصب	ربح السنة	خسائر	ا مزمو	المحو	الرصب	التعدي	耳	(4.1	الرصن	شراء ا	إخمال	ربح السنة	元 /	ا مزمو	<del>ไ</del>	<u>1</u>	المحق	الرصب
				الرصيد في 1 يناير 2017	wijb	خسائر شاملة أخرى	مجموع (خسائر) / الإيرادات الشاملة للسنة	المحول الى الاحتياطيات	الرصيد في 31 ديسمبر 2017	التعديلات الناتجـة مـن تطبيـق المعيـار	الدولي للتقارير الماليـة رقـم 9 (ايضـاح	(4	الرصيد في 1 يناير 2018 (المعدل)	شراء اسهم خزينة	إجمالي المعاملات مع المساهمين	wijb	ربح / (خسارة) شاملة أخرى	مجموع الإيرادات / (خسائر) الشاملة للسنة	ربح من بيع اصول مالية بالقيمة العادلة	من خلال الدخل الشامل الآخر	المحول الى الاحتياطيات	الرصيد في 31 ديسمبر 2018
4•	راس	المال	د.ك	90,671,294	1	ı	1	ı	90,671,294			•	90,671,294				•			•		90,671,294
	त्रीपृठ्	اصدار	د.ك	3,425,191	1	1	1	1	3,425,191			•	3,425,191	•			•			•	•	3,425,191
4•	اسهم	خزينه	د.ك	(208,149)	1	ı	1	1	(208,149)			•	(208,149)	(735,545)	(735,545)		•			•		(943,694)
:	احتياطي	اسهم خزينه	د.ك	2,298,155	1	ı	1	1	2,298,155			•	2,298,155				•			•	•	2,298,155
:	احتياطي	إجباري	د.ك	14,846,707	1	ı	1	231,437	15,078,144			•	15,078,144				•			•	707,343	15,785,487
:	احتياطي	اختياري	د.ك	2,690,552	1	1	1	231,437	2,921,989			•	2,921,989	•			•			•	707,343	3,629,332
اِحتياطي .	ترجمة عملات القيمة	أجنبية	د.ك	540,936	1	(413,892)	(413,892)	1	127,044			•	127,044	•			15,575	15,575		•	•	142,619
احتياطي	القيمة	العادلة	د.ك	6,462,253	1	(411,521)	(411,521)	1	6,050,732			871,831	6,922,563	•			(6,930,012)	(6,930,012)		(112,235)	•	(119,684)
:	ارباح	مرحلة	د.ك	11,193,788	2,222,946	1	2,222,946	(462,874)	12,953,860			(060,676)	11,974,770	•		6,747,450	•	6,747,450 (6,930,012)		112,235	(1,414,686)	17,419,769
		المجموع	د:اء	131,920,727	2,222,946	(825,413)	1,397,533	1	133,318,260			(107,259)	133,211,001	(735,545)	(735,545)	6,747,450	(6,914,437)	(166,987)		•		132,308,469

ان الإيضاءات المبينة على الصفدات 56 – 104 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

# بيان التدفقات النقديه المجمع

السنة المنتهية	السنة المنتهية	إيضاحات	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر		
2017	2018		
د.ك	د.ك		
			أنشطة التشغيل
2,222,946	6,747,450		ربح السنة
			تعدیلات :
320,837	351,842		الإستهلاك
4,989,573	5,396,267		تكاليف التمويل
20,076	-		خسارة من بيع عقارات إستثمارية
(474,560)	(347,770)	11	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
542,090	-	14	مخصص عقارات للمتاجرة
-	246,395		خسارة من بيع عقارات للمتاجرة
(208,329)	(304,148)	13	حصة في نتائج شركات زميلة
(75,530)	-		ربح ناتج عن صفقة شراء شركة زميلة
813,104	-		خسارة من بيع شركة زميلة
(92,495)	-		ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع
2,179,287	-		هبوط في قيمة استثمارات متاحة للبيع
(3,865)	-		ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر
			التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح
11,955	(1,847,377)		أو الخسائر
442,787	604,133		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(357,983)	(372,370)		ايرادات توزيعات ارباح
-	(903,744)		رد مخصص انتفت الحاجة اليه
144,753	182,450		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
10,474,646	9,753,128		
			التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل :
380,000	(715,204)		مستحق من أطراف ذات صلة
745,982	(767,916)		ذمم مدينة وأصول أخرى
-	(14,037,524)		دفعات مقدمة لشراء استثمارات
(2,052,458)	(11,114)		ذمم دائنة وخصوم أخرى
(3,137,428)	(10,995)		مستحق إلى أطراف ذات صلة
(2,066,291)	(2,066,292)		عقود الايجار الدائنة
(566,698)	(105,850)		مخصص مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
3,777,753	(7,961,767)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من أنشطة التشغيل



# تابع / بيان التدفقات النقديه المجمع

	إيضاحات	السنة المنتهية	السنة المنتهية
		في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر
		2018	2017
		د.ك	د.ك
مطة الإستثمار			
اء ممتلكات ومعدات		(189,805)	(643,974)
افي أعمال رأسمالية قيد التنفيذ		235,306	(393,726)
 اء عقارات إستثمارية	11	(10,113,489)	-
حصل من بيع عقارات استثمارية	11	-	1,152,243
- اء استثمار بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر		(450,446)	-
- حصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر		-	9,138
اء عقارات للمتاجرة		-	(14,266)
حصل من بيع استثمارات متاحة للبيع		-	671,635
- اء استثمارات متاحة للبيع		-	(4,922,575)
- اء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		(5,617,147)	-
حصل من بيع اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		910,985	-
- يعات مستلمة من شركات زميلة	13	471,165	103,392
اء شركة زميلة		(734,926)	-
سدة بنكية محتجزة		98,536	(236,114)
دة في الودائع		(174,418)	-
 دات توزیعات ارباح مستلمة		372,370	357,983
افي النقد المستخدم في أنشطة الإستثمار		(15,191,869)	(3,926,264)
افي التغير في قروض	26	25,926,569	6,489,508
ليف تمويل مدفوعة		(6,164,863)	(3,607,237)
اء أسهم خزينة		(735,545)	-
افي النقد الناتج من أنشطة التمويل		19,026,161	2,882,271
افي (النقص) / الزيادة في النقد و النقد المعادل		(4,127,475)	2,733,760
افي فروق تقييم العملة		(339,112)	98,909
قد و <b>النقد</b> المعادل في بداية السنة	18	2,618,615	(214,054)
قد و النقد المعادل في نهاية السنة	18	(1,847,972)	2,618,615
ليات غير نقدية:			
تثمار في شركة زميلة		1,728,185	-
ول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		1,819,801	-
اء استثمارات متاحه للبيع		-	(400,000)
ىتحق الى أطراف ذات صلة		-	(3,650,740)
، شركة زميلة		-	4,050,741

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# 1. تأسيس وأغراض الشركة الأم

تأسست شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع (الشركة الأم) في عام 1972 كشركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت. إن أسهم الشركة الأم مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة "بالمجموعة"). إن تفاصيل الشركات التابعة موضحة في إيضاح 7 . إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كما يلي:

- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها واستئجارها وإقامة
   المباني واعداد دراسات المشاريع العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها سواء بالاطلاع المباشر أو الوساطة سواء بالكويت أو بالخارج.
- القيام بمختلف أعمال البناء وما يتفرع عنها سواء لحسابها أو لحساب الغير، وكذلك الاستيراد والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالعقار والمتفرعة عنه أو اللازمة لـه.
  - الاستثمار في أسهم الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
  - القيام ببناء مساكن سواء للمواطنين أو لموظفي الدولة أو للجهات الرسمية أو الخاصة لقاء استيفاء قيمتها منهم إما نقداً أو على أقساط.
    - القيام بأعمال المقاولات عموماً سواء مباشرةً أو بالمشاركة مع شركات المقاولات الأخرى أو تمثيلها.
      - · إدارة أملاك الغير في الكويت وفي الخارج.
- إقامة المباني والمشاريع الخاصة والعامة بما فيها الأسواق التجارية ومراكز التسلية والمرافق السياحية وتنفيذها مباشرةً أو بواسطة الغير
   سواء في الكويت أو في الخارج وتأجيرها أو بيعها نقداً أو بالتقسيط، وذلك بعد الموافقة الجهات المختصة.
- إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في صناديق الاستثمار العقارية فقط سواء في الكويت أو الخارج دون غيرها من الصور الأخرى لمباشرة نشاط
   توظيف واستثمار الأموال لصالح الغير ، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك تملك وبيع وشراء الأراضي والعقارات وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني.
- القيام بإعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وبيع وشراء في أسهم وسندات الشركات أو المشاريع التى تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصاحة
  - · تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها في القانون وبما يتفق مع أغراضها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغيـر بمـا فـي ذلـك أعمـال الصيانة وتنفيـذ الأعمـال المدنيـة والميرانيـة والمصاعـد وتكييـف الهـواء بمـا يكفـل المحافظـة علـى المبانـى وسـلامتها.
  - تنظيم المعارض العقارية والخاصة بمشاريع الشركة العقارية.
    - إقامة المزادات العقارية.
- إستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ استثمارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة
   داخل وخارج الكويت.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص أو البناء
   والتشغيل وغيرها من أنظمة المشاركة وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# 1. تابع / تأسيس و أغراض الشركة الأم

ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال سالفة الذكر في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة.

ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو تشترك بـأى وجـه مـع الشـركات والمؤسسـات التـى تـزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التـى تعاونهـا فـي تحقيـق أغراضهـا فـي داخـل الكويـت أو خارجهـا، ولهـا أن تنشـئ أو تشـارك أو تشـتري هـذه الشـركة والمؤسسـات أو تلحقهـا بهـا.

عنوان الشركة الأم: ص.ب 1257 الصفاة 13013 دولة الكويت.

تم التصريح باصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 27 مارس 2019 إن الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم لها القدرة على تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

# 2. أساس الإعداد

تم اعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبحأ التكلفة التاريخية باستثناء الأصول المالية بالقيمة العادلة مـن خـلال الاربـاح أو الخسائر الأصـول المالية بالقيمة العادلة مـن خـلال الدخـل اشـلامل الآخـر والعقـارات الاسـتثمارية التـي تـم قياسـها بالقيمة العادلـة. تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك.") وهي العملة الرئيسية والعرض للشركة الأم. اختـارت المجموعـة عـرض "بيـان الاربـاح أو الخسـائر والدخـل الشـامل الاخـر" في بيانيـن وهمـا: "بيـان الاربـاح أو الخسـائر" و "بيـان الاربـاح أو الخسـائر والدخـل الشـامل الاخـر".

# 3. بيان الإلتزام

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB).

# 4. التغيرات في السياسات المحاسبية

# 4.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

هناك عدد من المعايير الجديدة والمعدلة مفعلة للفترات السنوية التي تبدأ في او بعد 1 يناير 2018 والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة. فيما يلى المعلومات حول هذه المعايير الجديدة:

المعيار او التفسير	يفعل للفترات السنوية التي تبدأ في
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية: التصنيف والقياس	1 يناير 2018
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 الايرادات من العقود مع العملاء	1 يناير 2018
معيار المحاسبة الدولي رقم 40 العقار الاستثماري - تعديلات	1 يناير 2018
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2016-2014	1 يناير 2018
معيار لحنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 22 معاملات العملة الاحتيية والدفعة المقدمة	1 بنایا 2018

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# 4. تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

# 4.1 تابع / المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

# المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (IFRS 9) – الأدوات المالية

قـام مجلـس معاييـر المحاسـبة الدوليـة (IASB) باصـدار المعيـار الدولـي للتقاريـر الماليـة رقـم 9 "الأدوات الماليـة" (2014) ما يمثـل اتمـام خطتـه للستبدال معيار المحاسبة الدولـي رقـم 39 "الأدوات الماليـة: التحقق والقيـاس". يقـوم المعيار الجديد بادخال تغيرات واسعة النطاق على تعليمات معيار المحاسبة الدولـي رقـم 39 فيما يتعلق بتصنيـف وقيـاس الاصـول الماليـة كما يقـوم ايضـا بادخال نمـوذج "خسارة ائتمانيـة متوقعـة" جديـد خاص بهبـوط قيمـة الاصـول الماليـة. يقـوم المعيـار الدولـي للتقارير الماليـة رقـم 9 أيضـا بتقديـم تعليمات جديـدة حـول تطبيـق محاسـبة التحـوط. فيما يلي المجالات الرئيسية للأثر:

- ان تصنيف وقياس الاصول المالية يستند الى المعايير الجديدة التي تراعي التدفقات النقدية التعاقدية للاصول ونموذج الاعمال الذي
   يتم فيه ادارتها.
- ان اي هبوط في القيمة مبني على خسارة ائتمانية متوقعة يسجل على الذمم التجارية المدينة والاستثمارات في الاصول من نوع الديون المصنفة حاليا كاستثمارات متاحة للبيع ومحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، ما لم يتم تصنيفها كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر وفقا للمعايير الجديدة.
- لم يعد بالامكان قياس الاستثمارات في الاسهم بالتكلفة ناقصا هبوط القيمة وجميع هذه الاستثمارات يتم قياسها عوضا عن ذلك
   بالقيمة العادلة. يتم عرض التغيرات في القيمة العادلة في الارباح او الخسائر ما لم تقم الشركة بتصنيف نهائي لا رجعة فيه لعرضها
   في الدخل الشامل الآخر.
- اذا استمرت الشركة باختيار خيار القيمة العادلة لبعض الخصوم المالية، عندها يتم عرض تغيرات القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر
   الى الحد الذي ترتبط فيه تلك التغيرات بمخاطر الائتمان الخاصة بالمجموعة.

يحتوي المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على ثلاث فئات تصنيف رئيسية للاصول المالية: مقاسة بالتكلفة المطفأة، القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر. يقوم المعيار بحذف فئات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 الخاصة بالاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، القروض والمدينين والاستثمارات المتاحة للبيع.

بالاضافة الى ذلك، فان الارباح والخسائر الناتجة عن القياس اللاحق لادوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تسجيلها الآن ضمن حقوق الملكية وسيتم نقلها الى الارباح او الخسائر نتيجة الاستبعاد او اعادة القياس.

مع ذلك، فان الارباح او الخسائر الناتجة عن القياس اللاحق لاصول حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تسجيلها الآن في حقوق الملكية ولن يتم نقلها الى الارباح او الخسائر نتيجة الاستبعاد. كما ان ايرادات توزيعات الارباح على هذه الاصول يتم مواصلة تسجيلها في الارباح او الخسائر.

بناء على تحليـل النصـول والخصـوم الماليـة للمجموعـة كمـا فـي 1 ينايـر 2018 والظـروف التـي كانـت موجـودة فـي ذلـك التاريـخ، قامـت ادارة المجموعـة بتحديـد أثـر تطبيـق المعيـار الدولـي للتقاريـر الماليـة رقـم 9 علـى البيانـات الماليـة المجمعـة للمجموعـة علـى النحـو التالـي:

# التصنيف والقياس:

سيتم قياس الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر وكذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث ان بعض الاستثمارات في ادوات حقوق الملكية الحالية مؤهلة لتحديدها ضمن فئة الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. كما ان الارباح و الخسائر على هذه الاستثمارات لن يتم بعد الآن نقلها الى بيان الارباح او الخسائر نتيجة القياس اللاحق او الاستبعاد. بالاضافة الى ذلك، لم تعد هذه الاستثمارات خاضعة لاختبار الانخفاض فى القيمة.

تم قياس ادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الايرادات الشاملة الاخرى مع تحويل الارباح او الخسائر الى الارباح او الخسائر عند الاستبعاد. ان الاصول المالية في هذه الفئة هي عبارة عن ادوات الدين المالية للمجموعة التي تفي بالمعيار SPPI وهي محتفظ بها ضمن نموذع اعمال لغرض تحصيل تدفقات نقدية وللبيع.



# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

#### تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية .4

#### تابع / المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة 4.1

# تابع/ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (IFRS 9) – الأدوات المالية

تابع/ التصنيف والقياس:

إن الذمم المدينة، مستحق من أطراف ذات صلـة ودفعـات مقدمـة محتفـظ بهـا لتحصيـل التدفقـات النقديـة التعاقديـة ومـن المتوقـع ان تـؤدي الى تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات اصل الدين والفائدة. هذا وقد قامت الادارة بتحليل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الادوات واستنتجت بانها تفي بالمعايير الخاصة بقياس التكلفة المطفأة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. لذا، لا يوجد هناك حاجة لاعادة القياس لهذه الادوات.

يوضح الجدول التالي فئات القياس الأصلية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 39 وفئات القياس الجديدة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لكل فئة من فئات الموجودات المالية للمجموعة كما في 1 يناير 2018.

	معيار المحاسبة	الدولي رقم 39	المعيار الدولي للتذ	نارير المالية رقم 9
	التصنيف	القيمة الدفترية د.ك	التصنيف	القيمة الدفترية د.ك
الموجودات المالية				
النقد وشبه النقد	قروض ومدينون	4,600,827	التكلفة المطفأة	4,600,827
ذمم مدينة وأصول أخرى ومستحق من اطراف ذات صلة	قروض ومدينون	4,553,020	التكلفة المطفأة	4,445,761
أسهم محلية مسعرة	القيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر	18,079	القيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر	18,079
أسهم محلية مسعرة	استثمارات متاحة للبيع	718	القيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر	718
أسهم محلية مسعرة	استثمارات متاحة للبيع	14,269,048	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	14,269,048
أسهم محلية غير مسعرة	استثمارات متاحة للبيع	418,768	القيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر	418,768
أسهم محلية غير مسعرة	استثمارات متاحة للبيع	9,590,350	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	9,590,350
أسهم أجنبية مسعرة	القيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر	3,927	القيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر	3,927
أسهم أجنبية غير مسعرة	استثمارات متاحة للبيع	14,685,847	القيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر	14,685,847
أسهم أجنبية غير مسعرة	استثمارات متاحة للبيع	8,779,663	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	8,779,663
أدوات الدين	استثمارات متاحة للبيع	6,883,240	القيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر	6,883,240
أدوات الدين	استثمارات متاحة للبيع	3,069,696	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	3,069,696
استثمارات في صناديق مدارة	استثمارات متاحة للبيع	58,900	القيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر	58,900

نتيجة لاعادة التصنيف أعلاه من استثمارات متاحة للبيع الى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر، قامت المجموعة باعادة تصنيف خسارة بمبلغ 871,831 د.ك من حساب احتياطي القيمة العادلة الى الأرباح المرحلة. لا يوجد هناك أثر على الخصوم المالية للمجموعة وسيتم مواصلة قياسها بالتكلفة المطفأة.

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# 4. تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

# 4.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

# تابع/ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (IFRS 9) – الأدوات المالية

انخفاض القيمة:

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ان تقوم المجموعة بتسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على جميع اصولها المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. تستند خسائر الائتمان المتوقعة الى الفرق بيـن التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقا للعقـد وجميع التدفقات النقدية التـي تتوقع المجموعة استلامها. يتم بعد ذلك خصـم النقص بالتقريب الى معدل الفائدة الفعلي الاصلي للاصل. وبموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقـم 9، تقـوم المجموعة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة على النحـو التالـى:

- خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهرا: تتمثل هذه الخسائر في الخسائر التي تنتج عن احداث افتراضية محتملة خلال الاثني عشر شهرا
   بعد تاريخ التقرير؛ و
- خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة: تتمثل هذه الخسائر في الخسائر التي تنتج عن احداث افتراضية محتملة على مدى العمر المتوقع
   للاداة المالية.

قامت المجموعة بتطبيق نهج مبسط على هبوط الأصول المالية بالتكلفة حسب المطلوب والمسموح به بموجب المعيار. كما قامت المجموعة بتأسيس مجموعة مخصصات تعتمد على خبرة المجموعة التاريخية لخسائر الائتمان معدلة لعوامل تطلعية محددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. نتيجة لذلك، قامت المجموعة بتسجيل خسائر اضافية في هبوط القيمة بقيمة 107,259 د.ك في الأرباح المرحلة كما في على الأصول المالية.

# ملخص الأثر على تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9:

كما هو مسموح به من قبل الاحكام الانتقالية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، اختارت المجموعة عدم تعديل معلومات المقارنة للفترات السابقة بخصوص متطلبات التصنيف والقياس و بما في ذلك هبوط القيمة. ان الفروق في المبالغ المدرجة للموجودات الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 مسجلة في الارباح المحتفظ بها والاحتياطيات كما في 1 يناير 2018. وبناء عليه، فان المعلومات المقدمة لفترات المقارنة لا تعكس عموما متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 بل متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 99.

فيما يلى تفصيل التعديلات على بيان المركز المالي المجمع الافتتاحي:

	31 دیسمبر 2017 د.ك	تعدیلات/ اعادة تصنیفات	1 يناير 2018 د.ك
موجودات		د.ك	
ذمم مدينة وأصول أخرى ومستحق من أطراف ذات صلة	4,553,020	(107,259)	4,445,761
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر	22,006	18,573,002	18,595,008
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	-	39,183,228	39,183,228
استثمارات متاحة للبيع	57,756,230	(57,756,230)	-
حقوق الملكية			
احتياطي القيمة العادلة	6,050,732	871,831	6,922,563
أرباح مرحلة	12,953,860	(979,090)	11,974,770



# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

#### تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية .4

#### تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة 4.1

# المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15): الايرادات من العقود مع العملاء

تم استبدال المعيار الدولي للتقارير الماليـة رقـم (15) مـكان معيـار المحاسـبة الدولـي رقـم 18 "الايـرادات" ، ومعيـار المحاسـبة الدولـي رقـم 11 "عقود الانشاءات" وتفسيرات محاسبية مختلفة تتعلق بالإيرادات ، وهو يعطى نموذج تحقق جديد يعتمد على مبدأ السيطرة وباستخدام خمس خطوات يتم استخدامها على كافة العقود مع العملاء.

# الخطوات الخمس لهذا النموذج هي:

- تعريف العقد مع العميل.
- تعريف التزامات الاداء في العقد.
  - تحديد سعر المعاملة.
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الاداء كما جاءت بالعقد.
- تسجيل الايرادات عند قيام المنشاة بتلبية التزامات الاداء.

### كما يتضمن المعيار ارشادات هامة، مثل:

- العقود التي تتضمن توريد عدد اثنين أو أكثر من الخدمات أو البضاعة وكيف يتم احتساب وتسجيل كل جزئية تم تنفيذها على حده وذلك ضمن الترتيبات التي تحتوي على عدة بنود، وكيف توزع سعر المعاملة ومتى تدمج العقود.
  - التوقيت فيما اذا تطلب تسجيل الايرادات خلال الفترة أو خلال نقطة محددة من الزمن.
- التسعير المتغير ومخاطر الائتمان والتي تناقش كيفية معالجة الترتيبات التي تحتوي على أدوات سعرية متغيرة أو طارئة (مثال: تنفيذ مشترط) كما تم تحديث بند المعوقات على الايرادات.
  - قيمة الوقت متى تعدل سعر العقد لاغراض تمويلية.
    - أمور أخرى محددة تتضمن:
    - المقابل غير النقدي ومقايضة الاصول.
      - \* تكلفة العقود.
      - \* حق الرد وخيارات العملاء الاخرى.
        - \* خيارات المورد باعادة الشراء.
          - \* الكفالات.
          - \* الاصل مقابل الوكيل.
            - \* الترخيص.
            - \* تعويض الضرر.
    - \* الاتعاب المقدمة غير القابلة للاسترداد، و
    - \* صفة الامانة وترتيبات الفوترة والاحتفاظ.

ان تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 لم يكن له أي أثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

# معيار المحاسبة الدولي رقم 40 العقارات الاستثمارية - تعديلات

ان التعديلات على معيار المحاسبة الدولى رقم 40 توضح ان التحويلات الى، او من، العقارات الاستثمارية مطلوبة فقط عندما يكون هناك تغير في استخدام العقار مدعومة بالادلة. ويبين التعديلات قائمة الظروف الظاهرة في الفقرة 57 (أ)-(د) كقائمة أمثلة غير حصرية من الادلة بـان التغير في الاستخدام قد حدث. كما أكد المجلس أن التغير في نية الادارة، بنفسها، لا يمثل دليل كاف بان التغير في الاستخدام قد حدث. ان ادلة التغير في الاستخدام يجب ان تكون ملموسة.

ان تطبيق هذه التعديلات لم يكن له أي اثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# 4. تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

# 4.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

# التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية – دورة 2016-2014

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 28 – يوضح هذا البند ان المنشأة المؤهلة قادرة على الاختيار بين تطبيق طريقة حقوق الملكية او قياس الاستثمار في الشركة الزميلة او شركة المحاصة بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر، بصورة منفصلة لكل شركة زميلة او شركة محاصة عند التحقق المبدئي للشركة الزميلة او شركة المحاصة.

ان تطبيق هذه التعديلات لم يكن له أي اثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

### معيار لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم 22 معاملات العملة الاجنبية و الدفعة المقدمة

تقوم التفسيرات بمراقبة اي سعر صرف سيتم استخدامه للتحويل عندما تتم الدفعات او يتم استلامها مقدما للاصل او المصروف او الايراد ذي الصلة. تم ملاحظة اختلاف في الممارسة في الظروف التي تقوم المنشأة فيها بتسجيل التزام غير نقدي ناتج عن الدفعة المقدمة. ان الاختلاف الناتج عن حقيقة ان بعض المنشآت كانت تقوم بتسجيل الايرادات باستخدام سعر الصرف الفـوري بالتاريخ الـذي تم فيه تسجيل الايرادات. يتناول المعيار هذه المسألة بتوضيح ان تاريخ المعاملة لغرض تحديد سعر الصرف الذي سيتم استخدامه عند التحقق المبدئي للاصل او المصروف او الايراد (او جزء منه) هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة مبدئيا بتسجيل الاصل غير النقدي او الالتزام غير النقدي الناتج عن دفع او استلام الدفعة المقدمة.

ان تطبيق هذه التعديلات لم يكن له أي اثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

# 4.2 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

بتاريخ المصادقة على هذه البيانات المالية المجمعة، تم اصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكرا من قبل المجموعة.

تتوقع الددارة أن يتـم تبنـي كافـة التعديـلات ضمـن السياسـات المحاسـبية للمجموعـة للفتـرة الأولـى التـي تبـدأ بعـد تاريـخ تفعيـل المعيـار الجديـد أو التعديـل أو التفسير. ان المعلومـات عن المعاييـر والتعديـلات والتفسيرات الجديـدة المتوقع أن يكـون لها ارتبـاط بالبيانـات الماليـة المجموعـة مبينـة أدنـاه. هنـاك بعـض المعاييـر والتفسيرات الجديـدة قـد تـم اصدارهـا لكـن ليـس مـن المتوقع ان يكـون لها اي تأثيـر مـادي علـى البيانـات الماليـة المجمعـة للمجموعـة.

المعيار أو التفسير	يفعل للفترات السنوية التي تبدأ في
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28	
بيع أو مساهمة الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة او شركة المحاصة – تعديلات	لم يتم تحديد تاريخ
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 - عقود الإيجار	1 يناير 2019
معيار المحاسبة الدولي رقم 28 – تعديلات	1 يناير 2019
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 – تعديلات	1 يناير 2020
معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 - التعديلات	1 يناير 2020

# المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع او مساهمة الاصول بين المستثمر وشركته الزميلة او شركة المحاصة – تعديلات

ان التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 "البيانات المالية المجمعة" ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 "الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة (2011)" تقوم بتوضيح معالجة بيع او مساهمة الاصول من المستثمر الى شركته الزميلة او شركة المحاصة على النحو التالى:

- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للارباح والخسائر الناتجة عن بيع او مساهمة الاصــــول التي تشكل العمــــل (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الاعمال").
- تتطلب التسجيل الجزئي للارباح والخسائر حيثما لا تشكل الاصول العمل، اي يتم تسجيل الربح او الخسارة فقط الى حد مصالح المستثمرين
   التى ليست لها علاقة فى تلك الزميلة او شركة المحاصة.



# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

#### تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية .4

#### تابع/ المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد 4.2

تابع/ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع او مساهمة الاصول بين المستثمر وشركته الزميلة او شركة المحاصة – تعديلات

يتم تطبيق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، مثلا سواء حدثت عملية بيع او مساهمة الاصول من قبل المستثمر الذي يقوم بتحويل الحصص في التابعة التي تمتلك الاصول (ما ينتج عنه فقدان السيطرة على التابعة) او من قبل البيع المباشر للاصول نفسها.

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ النفاذ الى اجل غير مسمى لحين اكتمال المشاريع الاخرى. مع ذلك، يسمح بالتنفيذ المبكر. لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل سيكون له أثرا جوهريا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

# المعيار الدولى للتقارير المالية رقم 16 – عقود الايجار

سيتم استبدال معيار المحاسبة الدولي رقم 17 والتفسيرات الثلاثة المتعلقة به بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16. كما سيتم تسجيل عقود الايجار في بيان المركز المالي على شكل أصل حق انتفاع والتزام تأجيري.

لم تقم الادارة حتى الآن بالتقييم الكامل لأثر المعيار وبالتالي فهي غير قادرة على تقديم معلومات محددة الكمية. مع ذلك، ومن اجل تحديد الأثر، تقوم الادارة حاليا بما يلى:

- اجراء مراجعة كاملة لجميع الاتفاقيات للتقييم فيما اذا كانت اى عقود اضافية ستصبح الآن عقد ايجار بموجب التعريف الجديد للمعتار الدولي للتقارير المالية رقم 16.
- البت في اي حكم انتقالي سيتم تطبيقه؛ اما التطبيق الكامل باثر رجعي او التطبيق الجزئي باثر رجعي (الشركة الأمر الذي يعني انه لا حاجة لتعديل ارقام المقارنة). تقوم طريقة التطبيق الجزئي ايضا بتقديم اعفاء اختياري من اعادة التقييم فيما اذا كانت العقود محل النقاش هي، او تحتوي على، عقد ايجار، بالاضافة الى الاعفاءات الاخرى. ان البت في اي من هذه الذرائع العملية سيتم تطبيقها لهو امر هام لانها خيارات لمرة واحدة فقط.
- تقييم افصاحاتها الحالية الخاصة بالتمويل وعقـود الايجار التشـغيلية لان هـذه مـن المحتمـل ان تشـكل اسـاس المبالـغ التـى سـيتم رسـملتها وتصبح اصول حق انتفاع
  - تحديد اي ايضاحات محاسبية اختيارية تطبق على محفظة عقود الايجار وفيما اذا كانت ستقوم باستخدام تلك الاستثناءات
    - تقييم الافصاحات الاضافية اللازمة.

تتوقع الإدارة بأن تطبيق هذا المعيار في المستقبل سيكون له أثرا جوهريا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. نتيجة لذلك، فإن اجمالي الأصول والخصوم ستزيد بنفس المقدار.

# معيار المحاسبة الدولى رقم 28 – تعديلات

توضح التعديـلات على معيـار المحاسـبة الدولى رقــم (28) أن أي منشـأة تطبـق المعيـار الدولى للتقاريـر الماليـة رقــم 9 الأدوات الماليـة على فوائــد طويلة الأجل في شركة زميلة أو شركة محاصة تشكل جزءًا من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة والتي لا يتم تطبيق طريقة حقوق الملكيـة عليهـا.

لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثرا جوهريا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# 4. تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

# 4.2 تابع/ المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد المعيار الدولى للتقارير المالية رقم 3 – تعديلات

التعديـلات على المعيـار الدولي للتقاريـر الماليـة رقـم 3 "دمـج الاعمـال" هـي تغييـرات على الملحـق أ "المصطلحـات المعرفـة"، وإرشادات التطبيـق، والأمثلـة التوضيحيـة للمعيـار الدولـى للتقاريـر الماليـة رقـم 3 فقط فى ما يتعلـق بتعريـف الاعمـال. التعديـلات:

- توضيح أنه لكي يتم اعتبار النشاط التجاري ، يجب أن يشتمل مجموعة من الأنشطة والموجودات المكتسبة ، كحد أدنى ، مدخل وعملية
   موضوعية تساهم بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات ؛
  - · تضييق تعريف الأعمال والمخرجات بالتركيز على السلع والخدمات المقدمة للعملاء وإزالة الإشارة إلى القدرة على خفض التكاليف؛
    - إضافة إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كان قد تم الحصول على عملية موضوعية؛
  - · إزالة التقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مفقودة والاستمرار في إنتاج المخرجات؛و
    - اضافة اختبار تركيز اختياري يسمح بتقييم مبسط لما إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات التي تم الحصول عليها غير تجارية

لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثرا جوهريا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

# معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 – التعديلات

توضح تعديـلات معيـار المحاسـبة الدولـي رقـم 1 ومعيـار المحاسـبة الدولـي رقـم 8 تعريـف "المـواد" ومواءمـة التعريـف المسـتخدم فـي اللطـار المفاهيمـي والمعاييـر.

لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثرا جوهريا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

# 5. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

# 5.1 أسس التجميع

تسيطر المجموعة على المنشأة عندما تتعرض لـ، او يكون لها الحق بـ، عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة الى المجموعة ويتوقف تجميعها من التاريخ الذي تتوقف فيه تلك السيطرة. يتم اعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ التقرير و التي لا تزيد عن ثلاثة اشهر من تاريخ التقرير للشركة الأم ، بإستخدام سياسات محاسبية مماثلة . يتم عمل التعديلات لتعكس تأثير المعاملات الهامة والأحداث الأخرى التي تقع بين هذا التاريخ و تاريخ التقرير للبيانات المالية للشركة الام .

لغرض التجميع، تم حذف كافة المعاملات والأرصدة بين شركات المجموعة، بما في ذلك الأرباح والخسائر غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. وحيث أن الخسائر غير المحققة نتيجة معاملات بيع الأصول بين شركات المجموعة قد تم عكسها لأغراض التجميع، الا أن تلك الأصول تم اختبارها لتحديد أي انخفاض في قيمتها وذلك بالنسبة للمجموعة ككل. تم تعديل المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة للشركات التابعة، أينما وجدت، للتأكد من توحيد السياسات المحاسبية المطبقة للمجموعة.

تم تسجيل الأرباح أو الخسائر والايرادات الشاملة الأخرى الخاصة بالشركات التابعة أو الشركات التي تم استبعادها خلال السنة، من تاريخ الحيازة الى تاريخ الاستبعاد.

ان الحقـوق غيـر المسـيطرة المدرجـة كجـزء مـن حقـوق الملكيـة، يمثـل الجـزء مـن أربـاح أو خسـائر وصافـي أصـول الشـركة التابعـة التـي لا تمتلكهـا المجموعـة. تقـوم المجموعـة بفصـل الايرادات أو الخسـائر الشـاملة للشـركات التابعـة بيـن مالكـي الشـركة الأم والحقـوق غيـر المسـيطرة وفـق حصـص ملكيـة كل منهـم فـى تـلـك الشـركات.

عند بيع حصة غير مسيطرة في الشركات التابعة، فان الفرق بيـن سعر البيع وصافي قيمة الاصـول بالاضافـة الـى فـرق الترجمـة التراكمـي والشـهرة يسـجل فـى بيـان الأربـاح أو الخسـائر المجمـع.



# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

#### تابع / السياسات المحاسبية الهامة .5

#### تابع / أسس التجميع 5.1

ان التغير في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة والتي لا تؤدي الى فقدان المجموعة للسيطرة على الشركات التابعة تتم المحاسبة عليها كمعامـلات حقـوق ملكيـة. ان القيـم الدفتريـة لحصـص المجموعـة والحصـص غيـر المسـيطرة يتـم تعديلهـا لتعكـس التغيـرات فـي حصصهـا المعنية في الشركات التابعة. واي فرق بين المبلغ الذي يتم به تعديل الحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع او المستلم يتم تسجيله مباشرة في حقـوق الملكيـة ويخصـص لمالكـي الشركة الام.

# دمج الاعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الاستحواذ في محاسبة دمج الأعمال. يتم احتساب المقابل المحول من قبل المجموعة لغرض الحصول على ميزة السيطرة على الشركة التابعة، بمجموع القيم العادلة للأصول المحولة والالتزامات القائمة وحقوق الملكية المصدرة للمجموعة كما في تاريخ الاستحواذ. والتي تشمل كذلك، القيم العادلة لأي أصل أو خصم قد ينتج عن ترتيبات طارئة أو محتملة. يتم تسجيل تكاليف الاستحواذ كمصاريـف عنـد حدوثها. وفـي جميع معامـلات دمـج الأعمـال، يقـوم المشـتري بتسـجيل حصـة الأطـراف غيـر المسـيطرة اما بالقيمـة العادلـة أو بنصيبه مـن حصتـه فـي صافـي الأصـول المعرفـة للشـركة المشـتراه.

وفي حالة ما اذا تمت معاملة دمج الأعمال على مراحل، يتم اعادة قياس القيمة العادلة للحصص التي تم شراؤها في السابق بقيمتها العادلة كما في تاريخ التملك وذلك من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمع .

تقوم المجموعة بتسجيل الأصول المعرفة المشتراه والخصوم القائمة التي تم الحصول عليها نتيجة دمج الأعمال بغض النظر عما اذا كانت تلك البنود قد تم تسجيلها ضمن البيانات المالية للشركة التي تم شراؤها أم لا، قبل تاريخ الشراء. ويتم عادة قياس الأصول المشتراه والخصوم المنقولة وبشكل عام، بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء.

عند قيام المجموعة بشراء نشاط معين، تقوم الادارة بتقدير ملائمة تصنيفات وتوجيهات الأصول المالية المنقولة والالتزامات القائمة وفقا للبنـود التعاقدية والظـروف الاقتصادية والظـروف القائمة بتاريخ الشراء. يتضمن ذلك فصـل مشتقات الأدوات المالية الموجـودة ضمـن العقـود المبرمـة مـن قبـل الشـركة المشـتراه.

يتـم احتسـاب قيمـة الشـهرة بعـد تسـجيل قيمـة الأصــول التـي تـم تعريفهـا وبشـكل منفصــل. ويتـم احتسـابها علـي أنها الزيـادة مـا بيـن: أ) القيمـة العادلـة للمقابل المقـدم، بـ) القيمـة المسجلة للحصـص غير المسيطرة فـي سجلات الشركة التـي تـم شراؤها، وبيـن، ج) القيمـة العادلـة كمـا فـي تاريخ الشراء، لأي حقوق ملكية قائمة في الشركة المشتراه فوق القيمة العادلة بتاريخ الشراء لصافي الأصول التي تم تعريفها. اذا كانت القيم العادلة للأصول المعرفة تزيد عن مجموع البنود أعلاه، يتم تسجيل تلك الزيادة (التي تعتبر ربح نتيجة المفاصلة) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع مباشرة.

#### إيرادات ايجارات 5.3

يتم الاعتراف بايرادات الايجارات على اساس الاستحقاق.

### توزيعات الأرباح

تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المجموعة في استلام الدفعات.

# ايرادات الفوائد والايرادات المشابهة الاخرى

يتم تسجيل ايرادات الفوائد والايرادات المشابهة لها عند استحقاقها وبإستخدام معدل سعر الفائدة الفعلى.

#### المصاريف التشغيلية 5.6

يتم تسجيل المصاريف التشغيلية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند استخدام الخدمات المقدمة أو عند حدوثها.

## تكاليف الإقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض الخاصة بشراء أو بناء أو انتاج أصل معين وذلك خلال الفترة اللآزمة للانتهاء من تحضير هذا الأصل للغرض المراد منه أو لغرض البيع. ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف للفترة التي حدثت فيها ويتم ادراجها كتكاليف تمويل.

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# تابع / السياسات المحاسبية الهامة

# 5.8 الضرائب

# 5.8.1 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (KFAS)

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة %1 من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقا لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار اعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على ان الايرادات من الشركات الزميلة والتابعة، مكافآت اعضاء مجلس الادارة والتحويل الى الاحتياطي القانونى يجب استثناؤها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

# 5.8.2 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقا للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة £2.5 من ربح المجموعة الخاضع للضريبة. وطبقا للقانون، فان الخصومات المسموح بها تتضمن حصة في نتائج الشركات الزميلة المدرجة وتوزيعات الارباح النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية.

#### 5.8.3 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة %1 من ربح السنة المخصص لمالكي الشركة الام وفقا لقرار وزارة المالية رقم 58/2007 الساري المفعول اعتبارا من 10 ديسمبر 2007.

# 5.9 عقود التأحير

إن عقود التأجير التي يحتفظ بموجبها المؤجر بجزء جوهري من مخاطر ومزايا الملكية يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. ويتم تصنيف كافة عقود التأجير الأخرى كعقود تأجير تمويلي. إن تحديد ما اذا كان الترتيب ما يتمثل في أو يشتمل على عقد تأجير يعتمد على جوهر الترتيب ويتطلب تقييماً لما اذا كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل محدد أو مجموعة موجودات محددة أم ينقل الترتيب الحق في استخدام ذلك الأصل.

# عقود التأجير التشغيلي :

#### المجموعة كمؤجر

يتـم تحقـق إيـرادات التأجيـر الناتجـة مـن عقـود الـتأجير التشـغيلي علـى أسـاس القسـط الثابـت علـى مـدى فتـرة عقـد التأجيـر ذي الصلـة. وتضـاف التكاليـف المباشـرة المبدئيـة المتكبـدة للتفـاوض حـول عقـد التأجيـر والترتيـب لـه الـى القيمـة المدرجـة بالدفاتـر للاصـل المؤجـر ويتـم تحققهـا علـى أسـاس القسـط الثابـت علـى مـدى فتـرة عقـد التأجيـر.

### المجموعة كمستأجر

يتـم تحميـل الايجـار المسـتحق بموجـب عقـود التأجيـر التشـغيلي فـي بيـان الاربـاح أو الخسـائر المجمـع علـى أسـاس القسـط الثابـت علـى مـدى فتـرة عقـد التأجيـر ذي الصلـة. كمـا يتـم توزيـع المزايـا المسـتلمة والمسـتحقة كحافـز لإبـرام عقـد التأجيـر التشـغيلي علـى أسـاس القسـط الثابـت علـى مـدى فتـرة عقـد التأجيـر.

# 5.10 ممتلكات ومعدات

ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات مبدئيا بتكلفة الشراء أو تكلفة التصنيع بما في ذلك التكاليف الاضافية اللآزمة لجلب هذا الأصل الى الموقع والحالة التى يمكن استخدامه من قبل المجموعة.

وبعد ذلك، يتم قياس الممتلكات والمعدات باستخدام نموذج التكلفة، وهو التكلفة ناقصا الاستهلاك وخسائر الهبوط في القيمة. يتم تسجيل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيض القيمة بعد خصم قيمة الخردة للمتلكات والمعدات. يتم مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن الطريقة المستخدمة وفترة الاستهلاك متماثلة مع المنافع الاقتصادية الناتجة من مكونات المعدات. يتم تحديث البيانات الخاصة بتقديرات قيمة الخردة أو العمر الانتاجي اللآزم، سنويا على الأقل.

يتم تحديث أبينات الخاصة بتتعدرات فيمة الحردة أو العمر التناجي القرم، نسويا على الأس. عند بيع الأصل أو استبعاده، يتـم حـذف التكلفـة والاسـتهلاك المتراكـم الخـاص بـه مـن الحسـابات وأيـة أربـاح ناتجـة عـن الاسـتبعاد يتـم تسـجيلها



# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

#### تابع / السياسات المحاسبية الهامة .5

# العقارات الاستثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالى وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير التحقق وتستثني من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتحقق المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. تدرج الأربام أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيـم العادلـة للعقـارات الاسـتثمارية فـي بيـان الأربـاح أو الخسـائر المجمـع للفتـرة التـي تنشـأ فيهـا. يتـم تقديـر القيـم العادلـة مـن قبـل الإدارة بمساعدة مقيمين خارجيين معتمدين.

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في بيان الأرباح او الخسائر المجمع في فترة عدم التحقق.

تتم التحويلات مـن وإلـى العقـارات الاسـتثمارية فقـط عندمـا يكـون هنـاك تغيـر فـي الاسـتخدام. بالنسـبة للتحويـل مـن عقـار اسـتثماري إلـى عقـار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تمثل قيمة العقار الدفترية في تاريخ التغيير في الاستخدام. في حالة إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثماريًا تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للعقار والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

# عقارات للمتاجرة

يتم إثبات عقارات للمتاجرة بالتكلفة و صافى القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. التكلفة هى المصاريف المتكبدة لوضع العقار في حالتة الحالية بما في ذلك تكلفة التمويل المحددة. صافي القيمة الممكن تحقيقها تستند الي سعر البيع المقدر ناقصا أية تكاليف أخري متوقع تكبدها عند الإكتمال و الإستبعاد.

## أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة (ان وجد) . إن التكاليف هي المصروفات التي تتكبدها المجموعة والمتعلقة مباشرة بإنشاء الأصل. فور إتمام الأصل، يتم تحويله الى فئة الموجودات ذات الصلة.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث والتغيرات في الظروف الى ان القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. اذا ظهرت اي من هذه المؤشرات وعندما تتجاوز القيمة الدفترية القيمة الممكن استردادها المقدرة ، يتم خفض الموجودات الى قيمتها الممكن استردادها.

# استثمارات في شركات زميلة

الشركات الزميلة، هي تلك الشركات التي بامكان المجموعة ممارسة التأثير الفعال عليها والتي لا تكون شركات تابعة أو شركات محاصة. يتم تسجيل الشركات الزميلة مبدئيا بالتكلفة وبعد ذلك يتم محاسبتها باستخدام طريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة.

عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة بحصة المجموعة في أرباح أو خسائر والايرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات اللآزمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة.

يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة الى حد حصة المجموعة في تلك الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الأصول المعنية بتلك المعاملات لغرض التأكد من عدم انخفاض قيمتها.

لا تتعدى نهايـة الفتـرات الماليـة بيـن المجموعـة والشـركات الزميلـة عـن ثلاثـة شـهور. كمـا يتـم عمـل التعديـلات اللآزمـة للمعامـلات أو الأحـداث الجوهريـة التـي تتـم خـلال تلـك السـنة بيـن نهايـة فتـرة الشـركة الزميلـة ونهايـة فتـرة المجموعـة. كمـا يتـم التأكـد مـن أن السياسـات المحاسـبية المستخدمة مـن قبـل الشـركة الزميلـة هـي ذاتهـا المسـتخدمة مـن قبـل المجموعـة فـي تلـك المعامـلات أو الأحـداث الشـبيهة.

عند فقدان ميزة التأثير الفعال على الشركة الزميلة، تقـوم المجموعـة بقيـاس وتسجيل الحصـة المتبقيـة بالقيمـة العادلـة، ويتـم تسـجيل أي فـرق بيـن القيمة الجاريـة للشركة الزميلـة عنـد فقـدان ميـزة التأثير الفعـال والقيمـة العادلـة للحصـة المتبقيـة مضافـا اليهـا المبالـغ المحصلـة نتيجـة البيـع، ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# 5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

# 5.15 اختبار انخفاض قيمة الاصول غير المالية

يتم الاعتراف بالفرق ما بين القيمة المدرجة للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد والقيمة الممكن تحقيقها (وهي القيمة العادلة ناقصا تكاليف بيع قيمة الأصل قيد الاستخدام، تقوم الادارة بتقدير التدفقات النقدية قيمة الأصل قيد الاستخدام، تقوم الادارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية. المستقبلية المتوقعة من هذا الأصل وكذلك تقدير سعر فائدة معقول لغرض احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية المستقبلية. علما بأن المعلومات المستخدمة لاختبار انخفاض القيمة تكون مرتبطة مباشرة بآخر موازنة تقديرية معتمدة للمجموعة، والتي يتم تعديلها عند الضرورة لاستبعاد تأثير اعادة الهيكلة وتطوير الأصول. كما يتم تقدير سعر الخصم بشكل منفصل ولكل وحدة منتجة للنقد على حدة وهو يمثل انعكاس للمخاطر المصاحبة لهذا الأصل كما تم تقديرها من قبل الادارة.

يتم استخدام مبلغ انخفاض القيمة أولا لتخفيض القيمة الجارية للشهرة المرتبطة بهذا الأصل. ويتم توزيع ما تبقى من هذا الانخفاض على الأصول الأخرى كل حسب نسبته. وباستثناء الشهرة، يتم لاحقا اعادة تقدير قيمة الأصول التي تم تخفيض قيمتها في السابق كما يتم لاحقا رد قيمة هذا الانخفاض حتى يعود هذا الأصل الى قيمته الجارية.

## 5.16 الأدوات المالية

# 5.16.1 التحقق والقياس المبدئي وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئيا بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعامـلات، باسـتثناء تلـك المدرجة بالقيمـة العادلـة مـن خـلال الاربـاح أو الخسـائر والتـي تقـاس مبدئيـا بالقيمـة العادلـة. القيـاس اللاحـق للأصـول والخصـوم الماليـة مبيـن أدنـاه.

يتم إلغاء الأصل المالي (وأينما كان ذلك منطبقاً إلغاء جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية متشابهة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تحويل المجموعة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر بموجب ترتيبات "التمرير البيني".
  - أ. تحويل المجموعة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل.
  - ب. لم تحول المجموعة ولم تحتفظ، على نحو جوهري، بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها حولت السيطرة على الأصل.
- عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية وعندما تدخل المجموعة في ترتيبات القبض والدفع ولم تقم بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، ويتحقق الأصل الجديد بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل.
- يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالتزام آخر مـن نفـس المقتـرض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الارباح أو الخسائر المجمع.

# 5.16.2 تصنيف الأصول المالية

لغرض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)
  - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر (FVTPL)

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# 5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.16 تابع / الأدوات المالية 5.16.2 تابع / تصنيف الأصول المالية

يتم تحديد التصنيف من خلال كل من:

- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

يجوز للمجموعة إجراء الانتخابات / التعيين غير القابلة للإلغاء عند التحقق المبدئى لاصل مالى:

- يجوز للمجموعة اختيار لا رجعة فيه لعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء معايير معينة؛ و
- يجوز للمجموعة تعيين لا رجعة فيه لاي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير FVTOCI
   كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر FVTPL إذا كان ذلك يلغي أو يخفض بشكل كبير من عدم تطابق محاسبي.

# 5.16.3 القياس اللاحق للأصول المالية

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها FVTPL):

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية
- · الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلى القائم

بعد التحقق المبدئي، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ناقصًا مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.

تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة مما يلى:

- النقد والنقد المعادل

يشتمل النقد والنقد المعادل على النقد في الصندوق، نقد في محافظ، ودائع لأجل وأرصدة لدى البنوك والتي لاتخضع لمخاطر هامة مـن التغيرات في القيمة.

- ذمم مدينة وأصول أخرى

تسجل الذمم المدينة والأصول الأخرى بالمبلغ الأصلي ناقصا مخصص أي مبالغ لا يمكن تحصيلها. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يصبح تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد محتملا. يتم شطب الديون المعدومة عند استحقاقها.

- مستحق من أطراف ذات صلة

المستحق من أطراف ذات صلة عبارة عن موجودات مالية نشأت من قبل المجموعة عن طريق تقديم الأموال مباشرة إلى المقترض الذي لديه دفعات ثابتة أو محددة وغير مدرجة في سوق نشط.

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.16 تابع / الأدوات المالية

5.16.3 تابع/ القياس اللاحق للأصول المالية

• الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI

تشتمل هذه الأصول المالية للمجموعة على الاستثمار في حقوق الملكية وأدوات الدين.

تمثل الاستثمارات في حقوق الملكية لمختلف الشركات وتشمل كلاً من الاسهم المسعرة وغير المسعرة.

تقوم المجموعة باحتساب الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI إذا كانت الأصول تستوفى الشروط التالية:

- يتم الاحتفاظ بها بموجب نموذج أعمال هدفه هو "الاحتفاظ لجمع" التدفقات النقدية المرتبطة وبيعها ؛ و
- الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

سيتم إعادة تدوير أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر (OCI) إلى بيان الارباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل (فيما عدا الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCl كما هـو موضح أدناه).

استثمارات الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI

عند التحقـق المبدئي، يجـوز للمجموعـة إجـراء انتخـاب غيـر قابـل للنقـض (علـى أسـاس الادوات) لتعييـن اسـتثمارات فـي أدوات حقـوق الملكيـة كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCl. لا يُسمح بالتعيين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCl لا يُسمح بالتعيين مقابـل طارىء معترف به من قبـل المشتري في عملية دمـج إذا تم الاحتفاظ بالاسـتثمار في الأسهم بغـرض المتاجرة أو إذا كان هـذا الاسـتثمار مقابـل طارىء معترف به من قبـل المشتري في عملية دمـج الاعمـال.

يتم الاحتفاظ باصل مالى لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسى لغرض بيعه فى الأجل القريب ؛ أو
- عند التحقق المبدئي فإنه جزء من محفظة ادوات مالية محددة تقوم المجموعة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نمط فعلي حديث لجنى أرباح قصيرة الاجل؛ أو
  - هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

الاستثمارات في أدوات حقوق الملكيـة المقاسـة بالقيمـة العادلة مـن خـلال الدخـل الشـامل الآخـر يتـم قياسـها مبدئيـا بالقيمـة العادلـة زائـدا تكاليـف المعاملـة.

بعد ذلك، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالارباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في احتياطي القيمة العادلة. يتم تحويل الربح أو الخسارة المتراكمة إلى أرباح محتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم إثبات توزيعات الارباح على هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية في بيان الارباح أو الخسائر المجمع.

# • الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الاربام أو الخسائر

يتم تصنيف الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تندرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط (أنظر أدناه). تشتمل الفئة أيضًا على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

يتم قياس الموجودات في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الارباح أو الخسائر المجمع. يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يوجد سوق نشط.

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# تابع / السياسات المحاسبية الهامة

# 5.16 تابع / الأدوات المالية

# 5.16.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

تخضع جميع الموجودات المالية باستثناء الموجودات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر واستثمارات حقـوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCl للمراجعـة على الأقـل في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي دليـل موضوعـي على أن الأصـل المالـي أو مجموعـة من الأصـول الماليـة قـد انخفضـت قيمتها. يتم تطبيـق معاييـر مختلفـة لتحديـد انخفاض القيمـة لـكل فئـة من فئـات الموجـودات الماليـة الموضحـة أدنـاه.

تقوم المجموعة بتسجيل مخصص خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة ("ECL") حول الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة مـن خلال الدخل الشامل الآخر.

بالنسبة للموجودات المالية، يتم تقدير خسارة الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة وفقاً للعقد وجميـع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة اسـتلامها. يتـم تحديـث مبلـغ خسـائر الائتمـان المتوقعـة فـي تاريـخ كل تقريـر لتعكـس التغيـرات فـي مخاطـر الائتمـان منـذ التحقـق المبدئـى للاصــل المالـى المعنـى.

يعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة دالة على احتمال التخلف عن السداد ، أو الخسارة المعطاة الافتراضية (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تقصير) والتعرض عند التقصير. يستند تقييم احتمالية التخلف عن السداد والخسارة الافتراضية على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التقصير ، بالنسبة للموجودات المالية ، فإن ذلك يتم تمثيله بالقيمة الدفترية الاجمالية للأصل في تاريخ التقرير.

تقوم المجموعة دائمًا بالإعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة للمدينين التجاريين وأصول العقود ومستحقات الإيجار. يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الموجودات المالية باستخدام مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرة خسارة ائتمان تاريخية للمجموعة، مع تعديلها للعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود عند الاقتضاء.

بالنسبة لجميع الادوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بالاعتراف بخسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة عندما يكون هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ التحقـق المبدئـي. ومـع ذلـك، إذا لـم يتـم زيادة مخاطر الائتمان علـى الاداة الماليـة بشـكل كبيـر منـذ التحقـق المبدئـي، فـإن المجموعـة تقـوم بقياس مخصـص الخسارة لتلـك الاداة الماليـة بمبلـغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعـة لمـدة 12 شـهراً.

تمثـل خسارة الائتمان المتوقعـة مـدى الحيـاة خسائر الائتمان المتوقعـة التـي سـتنتج عـن جميـع الأحـداث الافتراضيـة المحتملـة علـى مـدى العمـر المتوقع لـلأداة الماليـة. علـى النقيـض مـن ذلك ، تمثل خسارة الائتمان المتوقعـة لمـدة 12 شهراً الجزء مـن خسارة الائتمان المتوقعـة مـدى الحيـاة المتوقـع أن ينتـج عـن الأحـداث الافتراضيـة علـى أداة ماليـة ممكنـة خـلال 12 شـهرًا بعـد تاريـخ التقريـر.

تعترف المجموعة بأرباح أو خسائر انخفاض القيمة في بيان الارباح او الخسائر المجمع لجميع الأصول المالية مع إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية الخاصة بها من خلال حساب مخصص الخسارة.

إذا قامـت المجموعـة بقيـاس مخصـص الخسـارة لأداة ماليـة بمبلغ يعـادل قيمـة خسـارة الائتمـان المتوقعـة مـدى الحيـاة في فتـرة التقريـر السابقة، ولكنهـا تحـدد في التقريـر الحالي انـه لـم يعـد يتـم الوفـاء بـالشروط الخاصة بخسـارة الائتمـان المتوقعـة مـدى الحيـاة، تقـوم المجموعـة بقيـاس مخصـص الخسـارة بمبلـغ يسـاوي خسـارة الائتمـان المتوقعـة لمـدة 12 شـهراً فـي تاريـخ التقريـر الحالـي، باسـتثناء الأصـول التـي تـم اسـتخدام نهج مبسـط فيهـا.

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# تابع / السياسات المحاسبية الهامة

# 5.16 تابع / الأدوات المالية

# 5.16.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة من قروض، الذمم الدائنة والخصوم الأخرى ، عقود الإيجار الدائنة ، المستحق لأطراف ذات صلة ومستحق الى البنوك.

يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها على النحو التالي :

- قروض بنكية ومستحق الى البنوك

تقاس القروض البنكية والمستحق الى البنوك لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. كما تسجل الارباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يتم عدم تحقق الخصوم ايضا باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية (EIR) عملية الاطفاء. تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### - مرابحات دائنة وتورق دائن

تمثل المرابحات الدائنة والتورق الدائن المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لأصول تم شراؤها وفقاً لترتيبات مرابحة يتم إثبات المرابحات الدائنة والتورق الدائن بالمبلغ الإجمالي للذمم الدائنة والتورق الدائن، ناقصا تكلفة التمويل المؤجلة. يتم تحميل تكلفة التمويل المؤجلة ضمن المصاريف على أساس توزيع نسبى زمنى يأخذ فى الاعتبار معدل الاقتراض الخاص بها والرصيد القائم.

- الذمم الدائنة والخصوم الأخرى

يتم اثبات الخصوم للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة سواء تم اصدار فواتيرها بها أم لا.

- مستحق الى أطراف ذات صلة

المستحق الى أطراف ذات صلة هي مطلوبات مالية تنشأ في السياق العادي للأعمال ولايتم إدراجها في سوق نشط.

- عقود الإيجار دائنة

تمثل عقود الإيجار الدائنة إيجارات دائنة مستحقة والتي يتم سدادها سنويا.

## 5.17 التكلفة المطفأة للادوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصا مخصص انخفاض القيمة. ان عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار اي علاوة او خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التى تعتبر جزءا لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

# 5.18 محاسبة تواريخ المتاجرة والسداد

ان جميع المشتريات والمبيعات "بالطرق المعتادة" للاصول المالية يتم تسجيلها على اساس تاريخ المتاجرة، اي بالتاريخ الذي تلتزم فيه المنشأة بشراء او بيع الاصول. ان المشتريات اوالمبيعات بالطرق المعتادة هي مشتريات او مبيعات الاصول المالية التي تتطلب تسليم الاصول خلال اطار زمنى يتم تحديده بالنظم او بالعرف السائد في الاسواق.

### 5.19 تسوية الادوات المالية

يتم تسوية الاصول والخصوم المالية ويتم ادراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط اذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حاليا لتسوية المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على اساس صافي او لتحقق الاصول وتسوية الخصوم في آن واحد.



# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

#### تابع / السياسات المحاسبية الهامة .5

#### القيمة العادلة للادوات المالية 5.20

ان القيمة العادلة للادوات المالية التي يتم تداولها في اسواق نشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع الى اسعار السوق المدرجة او اسعار المتداولين (سعر العرض للمراكز المالية الطويلة وسعر الطلب للمراكز المالية القصيرة)، دون اي خصم خاص بتكاليف المعاملة. بالنسبة للادوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام تقنيات تقييم مناسبة. وهذه التقنيات قد تتضمن استخدام معاملات على اسس تجارية حديثة في السـوق؛ الرجـوع الى القيمـة العادلـة الحاليـة لاداة ماليـة اخـرى مماثلـة بصـورة جوهريـة؛ تحليل تدفقات نقدية مخصومة او اساليب تقييم اخرى. تحليل القيم العادلة للأدوات المالية وتفاصيل أخرى عن كيفية قياسها متوفرة في ايضاح 27.

### حقوق الملكية، الاحتياطيات ودفعات توزيعات الارباح

يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للاسهم التي تم اصدارها ودفعها.

تتضمن علاوة اصدار الاسهم اي علاوات يتم استلامها عند اصدار رأس المال. واي تكاليف معاملات مرتبطة باصدار الاسهم يتم خصمها من علاوة الاصدار.

يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من مخصصات لارباح السنة الحالية والسابقة وفقا لمتطلبات قانون الشركات التجارية وعقد تأسيس الشـركة الام.

تتضمن البنود الاخرى لحقوق الملكية ما يلى:

- احتياطي تحويل العملات الأجنبية والـذي يتكـون مـن فروقـات تحويـل العمـلات الاجنبيـة الناتجـة عـن تحويـل البيانـات الماليـة للشـركات الاجنبيـة للمجموعـة الـي الدينــار الكويتــي
  - احتياطي القيمة العادلة والذي يتكون من الارباح والخسائر المتعلقة بالاصول المالية المتاحة للبيع

تتضمن الارباح المحتفظ بها كافة الارباح المحتفظ بها للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الام تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

توزيعات الارباح المستحقة لاصحاب حقوق الملكية تدرج في الخصوم الاخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العمومية. تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# المخصصات، الاصول والالتزامات الطارئة

يتـم تسجيل المخصصـات عندمـا يكـون علـى المجموعـة التـزام حالـي قانونـي او اسـتدلالي نتيجـة لحـدث ماضـي ويكـون هنـاك احتمـال الطلـب مـن المجموعة تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج ويكـون بالامـكان تقدير المبالـغ بشـكل يعتمـد عليـه. ان توقيـت او مبلـغ هـذا التدفـق قـد يظـل غيـر مؤكد.

يتـم قيـاس المخصصـات بالنفقـات المقـدرة المطلوبـة لتسـوية الالتـزام الحالـي اسـتنادا الـي الدليـل الاكثـر وثوقـا والمتوفـر بتاريـخ التقرير المالـي، بمـا في ذلك المخاطر والتقديرات غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فان احتمالية طلب تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج في التسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات الى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للنقود جوهرية.

لا يتم تسجيل الاصول الطارئـة فـي البيانـات الماليـة المجمعـة لكـن يتـم الافصـام عنهـا عندمـا يكـون هنـاك احتمـال تدفـق منافـع اقتصاديـة الـي الداخل.

لا يتم تسجيل الالتزامـات الطارئـة فـي بيـان المركـز المالـي المجمـع لكن يتـم الافصـام عنهـا الا اذا كان احتمـال تدفـق منافـع اقتصاديـة الـي الخـارج امرا مستبعدا.

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# تابع / السياسات المحاسبية الهامة

# 5.23 أسهم الخزينة

تتألف أسهم خزينة من أسهم رأس المال المصدرة للشركة الأم والمعاد شراؤها من قبل المجموعة ولم يتم حتى حينه إعادة إصدارها أو إلغائها. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وطبقا لهذه الطريقة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المشتراة في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. لا تستحق أسهم الخزينة توزيعات أرباح نقدية يمكن أن تقوم المجموعة بتوزيعها. ويؤدي إصدار توزيعات أسهم إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

عند اعادة اصدار اسهم الخزينة، تقيد الارباح بحساب منفصل في حقوق الملكية، ("احتياطي اسهم الخزينة")، ويتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل أية خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم على الاحتياطي الاختياري والاحتياطي القانوني. لاحقا لذلك، اذا نشأت الأرباح من بيع أسهم الخزينة ، يتم تحويل مبلغ الى الإحتياطيات والأرباح المرحلة مساوي للخسارة المحملة سابقا على هذا الحساب.

### 5.24 التقارير القطاعية

للمجموعة قطاعين تشغيليين: القطاع العقاري والقطاع الاستثماري. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الادارة بتتبع الخدمات الرئيسية العامة لكل قطاع. يتم ادارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات وطرق ادارة كل قطاع تكون مختلفة. يتم معالجة كافة المعاملات البينية بين القطاعات بالأسعار المتداولة.

ولأغراض الادارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات المقاييس المستخدمة ضمن البيانات المالية. بالاضافة الى ذلك، فان الأصول أو الخصوم غير المخصصة لقطاع تشغيلي معين، لا يتم ادراجها للقطاع.

# 5.25 ترجمة العملات الاجنبية

### 5.25.1 عملة العرض الرئيسية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والتي هي ايضا العملـة الرئيسية للشركة الام. تقـوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها الرئيسية الخاصـة بهـا والبنـود المدرجـة فـي البيانـات الماليـة لـكل منشأة يتـم قياسـها باسـتخدام تلـك العملـة الرئيسـية.

### 5.25.2 معاملات العملة الاجنبية والارصدة

يتم تحويل معاملات العملة الاجنبية الى العملة الرئيسية للمنشأة المعنية في المجموعة باستخدام اسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات (سعر الصرف البنود النقدية المقومة (سعر الصرف الفوري). ان ارباح وخسائر الصرف الاجنبي الناتجة عن تسوية مثل تلك المعاملات وعن اعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الاجنبية باسعار الصرف في الارباح او الخسائر. بالنسبة للبنود غير النقدية، لايتم يتم اعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحول باستخدام اسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة.

في البيانات المالية للمجموعة، فان جميع الاصـول والخصـوم والمعامـلات الخاصـة بمنشـآت المجموعـة ذات العملـة الرئيسية بخـلاف الدينـار الكويتي يتم ترجمتها الى الدينـار الكويتي عند التجميع. كما ان العملـة الرئيسية لمنشـآت المجموعـة بقيـت دون تغييـر خـلال فترة التقاريـر الماليـة. تم عند التجميع تحويـل الاصـول والخصـوم الـى الدينـار الكويتي بسعر الاقفـال بتاريخ التقريـر. ان تعديلات الشهرة والقيمـة العادلـة الناشئة عن شراء منشـأة اجنبيـة قـد تمـت معاملتها كاصـول وخصـوم للمنشـأة الاجنبيـة وتم تحويلها الـى الدينـار الكويتـي بسعر الاقفـال. كما ان الايرادات والمصاريف قد تم تحويلها الـى الدينـار الكويتـي بمتوسط السعر طـوال فترة التقريـر. فروقـات الصـرف تحمل على/تقيـد في الايرادات الشاملة الاخرى وتسجل في احتياطي ترجمـة العملـة الدجنبيـة ضمـن حقـوق الملكيـة. وعند بيـع عمليـة اجنبيـة، فان فروقـات الترجمـة التراكميـة المتعلقـة بهـا والمسـجلـة فـي حقـوق الملكيـة يتـم اعـادة تصنيفها الـى الارباح او الخسائر وتسـجل كجـزء مـن الارباح او الخسائر عند البيـع.



# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

#### تابع / السياسات المحاسبية الهامة .5

# 5.26 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت الى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعا لاتمام حد ادنى من مدة الخدمة وفقا لقانون العمل وعقود الموظفين. كما ان التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. ان هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ التقرير.

بالإضافـة الـي موظفيهـا الكويتييـن، تقـوم المجموعـة بعمـل مسـاهمات للمؤسسـة العامـة للتأمينـات الاجتماعيـة تحتسـب كنسـبة مـن رواتـب الموظفيــن هــذه المســاهمات تســجل كمصاريــف عنــد اســتحقاقها.

#### أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات .6

ان اعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الادارة اتخاذ الاحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على القيمة المدرجة لكل من الايرادات والمصاريف والاصول والخصوم والافصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية. مع ذلك، فان عدم التأكد من تلك الافتراضات والتقديرات قد تؤدي الى نتائج تتطلب تعديلا جوهريا على القيمة المدرجة لكل من الاصول والخصوم والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

#### أحكام الادارة الهامة 6.1

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، تقوم الادارة باتخاذ الاحكام الهامة التالية والتي لها اكبر الاثر على المبالغ المدرجة في البيانات الماليـة المجمعـة:

## تقييم نموذج الاعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية بعد اجراء اختبار نموذج الاعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لبنـود الأدوات الماليـة في الايضاح 5.16). يتضمن هذا الاختبار الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الأصول وقياس أدائها والمخاطر التى تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المراقبة جزءًا من التقييم المتواصل للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الاعمال الذي يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المتبقية فيه مناسبًا وإذا كان من غير المناسب ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الاعمال وبالتالي تغييرًا مستقبليًا على تصنيف تلك الأصول.

#### تصنيف العقارات 6.1.2

يتعين على الادارة اتخاذ قرار بشأن حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار قيد التطوير او عقار استثماري. ان مثل هذه الاحكام عند الحيازة، ستحدد لاحقا ما اذا كانت هذه العقارات ستقاس لاحقا بالتكلفة او القيمة المحققة ايهما اقل، او بالقيمة العادلة ، واذا ما كانـت التغيـرات فـى القيمـة العادلـة لتلـك العقـارات ستسـجل فـى بيـان الأربـاح أو الخسـائر.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة اذا تم حيازته بصفة اساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الاعمال العادية، وفي حال كانت هذه العقارات قيد التطوير بنية بيعها في المستقبل عندها يتم تصنيفها كعقارات للمتاجرة قيد التطوير.

وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري اذا تم حيازته لتحقيق ايرادات من تأجيره او لرفع قيمته او لاستخدامات مستقبلية غير محددة، وفي حال كانت هذه العقارات قيد التطوير عندها يتم تصنيفها كعقارات استثمارية قيد التطوير.

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# قابع / أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

# 6.1 تابع / أحكام الادارة الهامة

# 6.1.3 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، تقـوم الادارة بالنظر فيما اذا كانت المجموعة لديها القـدرة العملية على توجيه الانشطة ذات الصلـة للشركة المستثمر فيها من تلقاء نفسها لانتاج عوائد لنفسها. ان تقييم الانشطة ذات الصلـة والقـدرة على استخدام سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة تتطلـب احكاما هامة.

# 6.1.4 القيم العادلة للأصول والخصوم المشتراة

إن تحديد القيمة العادلة لكل من الأصول والخصوم والالتزامات الطارئة نتيجة لدمج الأعمال يتطلب أحكاما هامة.

## 6.2 عدم التأكد من التقديرات

ان المعلومات حول التقديرات والافترضات التي لها اهم الاثر على تحقق وقياس الاصول والخصوم والايرادات والمصاريف مبينة ادناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية.

## 6.2.1 انخفاض قيمة الشركات الزميلة

تقوم المجموعة بعد تطبيـق طريقة حقـوق الملكيـة بالتحديـد فيمـا اذا كان مـن الضـروري تسـجيل اي خسـارة انخفـاض فـي القيمـة علـى اسـتثمار المجموعـة فـي الشـركات الزميلـة بتاريـخ كل تقريـر مالـي بنـاء علـى وجـود اي دليـل موضوعـي علـى ان الاسـتثمار فـي الشـركة الزميلـة قـد انخفضـت قيمتـه. فـاذا كان هـذا هـو الحـال، تقـوم المجموعـة باحتسـاب مبلـغ الانخفـاض كالفـرق بيـن المبلـغ الممكـن اسـترداده للشـركة الزميلـة وقيمتـه المدرجـة وتسـجيـل المبلـغ فـي بيـان الأربـاح أو الخسـائر المجمـع.

### 6.2.2 انخفاض قيمة الأصول المالية

ينطـوي قيـاس خسـائر الائتمـان المقـدرة علـى تقديـرات الخسـارة فـي حالـة التخلـف عـن السـداد واحتمـال العجـز عـن السـداد. الخسـارة الافتراضيـة المعطـاة هـي تقدير للخسـارة الناشئة فـي حالـة التخلـف عـن السـداد مـن قبـل العميـل. احتمـال التقصير هـو تقدير لاحتمـال التخلـف عـن السـداد فـي المسـتقبلـ. اسـتندت المجموعـة إلـى هـذه التقديـرات باسـتخدام معلـومـات مسـتقبلية معقولـة وقابلـة للدعـم، والتـي تسـتند إلـى افتراضـات للحركـة المسـتقبلية لمختلـف المحـركات الاقتصاديـة وكيفيـة تأثيـر هـذه العوامـل علـى بعضهـا البعـض.

يتم عمل تقدير للمبلغ القابل للتحصيل للذمم التجارية المدينة عندما يكون تحصيل المبلغ بالكامل غير محتمل. بالنسبة للمبالغ الهامة الفردية، يتم إجراء هذا التقدير على أساس فردي. أما بالنسبة للمبالغ غير الهامة بشكل فردي، والتي فات موعد استحقاقها، فيتم تقييمها بشكل جماعي ويتم تطبيق مخصص وفقًا لطول الفترة الزمنية المستحقة، بناءً على معدلات الاسترداد التاريخية.

### 6.2.3 الاعمار الانتاجية للاصول القابلة للاستهلاك

تقوم الادارة بمراجعة تقديرها للاعمار الانتاجية للاصول القابلة للاستهلاك بتاريخ كل تقرير مالي استنادا الى الاستخدام المتوقع للاصول. كما ان التقديرات غير المؤكدة في هذه التقديرات تتعلق بتقادم فني قد يغير استخدام بعض البرامج والمعدات.

# 6.2.4 دمج الأعمال

تستخدم الادارة تقنيـات تقييـم فـي تحديـد القيـم العادلـة للعناصـر المختلفـة لعمليـات دمـج الاعمـال. وبصفـة خاصـة، فـان القيمـة العادلـة لمبلـغ محتمـل تعتمـد علـى نتيجـة العديـد مـن التغيـرات التـى تؤثـر علـى الربحيـة المسـتقبلية.

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# قابع / أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

# 6.2 تابع / عدم التأكد من التقديرات 6.2.5 القيمة العادلة للادوات المالية

تقوم الادارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للادوات المالية عندما لاتتوفر هناك اسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الادارة تطوير تقديرات وافتراضات استنادا الى معطيات سوقية وذلك باستخدام بيانات مرصودة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الاداة المالية. فاذا كانت تلك البيانات غير مرصودة، تقوم الادارة باستخدام افضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للادوات المالية عن الاسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على اسس تجارية بتاريخ التقرير .

# 6.2.6 تقييم العقارات الإستثمارية

تسجل المجموعة العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة ، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع . تقـوم المجموعة بتعيين مختصين تقييم مستقلين لتحديد القيمة العادلة. ان المختصين يستخدمون تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة للعقارات الإستثمارية عن الاسـعار الحقيقية التـي يمكن تحقيقها في المعامـلات التجارية البحتـة في تاريـخ التقريـر.

# 6.2.7 التأثير الجوهري

يحدث التأثير الجوهري عندما يمنح حجم حقوق التصويت الخاصة بالمنشأة بالنسبة لحجم وتشتت أصحاب الأصوات الآخرين المنشأة القدرة العملية من جانب واحد لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة.

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# 7. الشركات التابع

الانشطة الرئيسب	نسبة الملكية الرئي		بلد التأسيس نسبة الملكية	اسم الشـركة التابعـة
	31 دیسمبر	31 دیسمبر		
	2017	2018		
الاستثمار	100%	100%	الولايات المتحدة الأمريكية	شركة مزارع اللؤلؤة هبارا - شركة مساهمة أمريكية (**)
عقاري	96%	99.996%	الكويت	شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري – ش.م.ك (مقفلة) (*)
الاستثمار	99.99%	99.99%	الكويت	شركة المجموعة المالية الكويتية – ش.م.ك (قابضة)
الاستثمار	100%	100%	جزر کایمان	شركة كريك ديت المحدودة (**)
الاستثمار	100%	100%	جزر کایمان	شركة كريك اكويتيي المحدودة (**)
الاستثمار	100%	100%	جزر کایمان	شركة كريك ميكر ديت المحدودة (**)
الاستثمار	100%	100%	جزر کایمان	شركة كريك ميكر اكويتي المحدودة (**)
الاستثمار	100%	-	جزر کایمان	شركة كريك يوتل ميامي ديت المحدودة (***)
الاستثمار	100%	-	جزر کایمان	 شركة كريك يوتل ميامي اكويتي المحدودة (***)
عقاري	100%	100%	لبنان	" شركة إيفـــــا للفنـــادق والمنتجعــــــات – ش.م.ل (لبنان) (**)
۔ عقاري	99%	99%	الكويت	شركة الفريج الدولية العقارية - ذ.م.م (*)

<sup>\*</sup> إن الحصص المتبقية في هذه الشركات التابعة محتفظ بها بإسم أطراف ذات صلة والمرشحين بالنيابة عن الشركة الأم ، حيث يؤكدون خطيا أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه الحصص.

# 8. رد مخصص انتفت الحاجة إليه

خلال السنوات السابقه ، قامت الشركة الأم برفع دعوى قضائية على وزارة المالية للطعن في أساس احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية المفروضة عن السنوات المالية المنتهية في 31 ديسـمبر 2005 و 31 ديسـمبر 2007 والبالغة 1,934,707 د.ك .

لاحقاً ، و بعد تداول القضية في المحكمة الكلية و محكمة الاستئناف ، تم الحكم بأن ضريبة دعم العمالة المستحقة عن السنوات المالية اعلاه هي مبلغ 1,030,963 د.ك ، و عليه قامت الشركة الأم برد المخصص الفائض البالغ 903,744 د.ك .

<sup>\*\*</sup> تم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة بناءاً على البيانات المالية المعدة من قبل إدارات هذه الشركات التابعة.

<sup>\*\*\*</sup> قامـت المجموعة خـلال السـنة بالتنــازل عـن جـزء فـي حقهـا بالتصويـت فـي هـذه الشـركات المسـتثمر فيهـا لطـرف ثالـث. وفقـا لذلك، خسـرت المجموعـة السـيطرة على هـذه الشـركات التابعـة. مـع ذلك، قامـت المجموعـة باعادة تصنيـف هـذا الاسـتثمار كشـركات زميلـة وذلـك لانهـا قـادرة على ممارسـة تأثير جوهـري علـى أنشـطة الشـركات الزميلـة لكـن ليـس لديهـا السـيطرة. لـم ينتـج ربـح أو خسـارة مـن اعـادة التصنيـف.



# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# 9. صافي (خسارة)/ ربح من الأصول المالية

		فيما يلي تحليل صافي (الخسارة)/ الربح من الأصول المالية حسب الفئة:
السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2017	2018	
د.ك	د.ك	
		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر :
(11,955)	1,847,377	التغير في القيمة العادلة
3,865	-	ربح من بيع
(8,090)	1,847,377	
		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر :
-	129,396	ايرادات فوائد
-	372,370	ايرادات توزيعات أرباح
-	501,766	المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
-	(6,930,012)	خسارة في التغير في القيمة العادلة
-	112,235	ربح من بيع
_	(6,817,777)	المسجل في حقوق الملكية
-	(6,316,011)	
		أصول مالية متاحة للبيع :
92,495	-	ربح من بيع
127,202	-	ايرادات فوائد
357,983	-	ايرادات توزيعات أرباح
(2,179,287)	-	هبوط في قيمة استثمارات متاحة للبيع
(1,728,809)	-	ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ
(2,487,710)	-	المسجل في حقوق الملكية
(4,216,519)		
(4,224,609)	(4,468,634)	

# 10. ربحية السهم الأساسية والمخففة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة باستثناء أسهم الخزينة. حيث أنه لا يوجد أدوات مالية مخففة قائمة فأن ربحية السهم الاساسية والمخففة متطابقة.

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2016	2017	
د.ك	د.ك	
2,222,946	6,747,450	ربح السنة (د.ك)
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (بإستثناء أسهم الخزينة)
905,339,849	894,717,379	(سهم)
2.46	7.54	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# 11. عقارات استثمارية

	السنة المنتهية في	السنة المنتهية في
	31 ديسمبر	31 ديسمبر
	2018	2017
	د.ك	د.ك
في 1 يناير		
الإضافات خلال السنة	164,278,166	164,728,737
المحول من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	8,286,695	-
الاستبعادات خلال السنة	1,826,794	247,189
التغير في القيمة العادلة	-	(1,172,320)
في 31 ديسمبر	347,770	474,560
	174,739,425	164,278,166

# تقع استثمار عقارات مجموعة كما يلي :

31 ديسمبر <b>31</b>	31 ديسمبر	31 ديسمبر
017 <b>2018</b>	2018	2017
<b>د.ك</b> د.ك	د.ك	د.ك
يت 148,421,800	148,421,800	144,646,200
ى مجلس التعاون ودول أخرى	26,317,625	19,631,966
166 <b>174,739,425</b>	174,739,425	164,278,166

ان عقـارات اســتثمارية بقيمــة 153,594,200 د.ك (2017 : 102,950,000 د.ك ) مرهونـه مقابــل قــروض ومســتحق الــى البنــك (ايضــاح 20 وايضــاح 21).

إيضاح 31.3 يوضح أساس قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

AQARAT 81

شركة عقارات الكويت – ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها البيانات المالية المجمعة 31 ديسمبر 2018

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# 12. أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

	31 ديسمبر	31 ديسمبر
	2018	2017
	د.ك	د.ك
وراق مالية محلية مسعرة	9,156,652	-
راق مالية محلية غير مسعرة	13,395,347	-
وراق مالية أجنبية غير مسعرة	7,847,631	-
وات دین	1,564,255	-
	31,963,886	-

تم الاحتفاظ بهذه الأوراق المالية لأغراض استراتيجية متوسطة الى طويلة الأجل. وبناءً على ذلك، فقد اختارت المجموعة تحديد هذه الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث تعتقد أن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة لهذه الأصول المالية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لـن يكـون متوافقاً مع استراتيجية المجموعة للاحتفاظ بهذه الأصول المالية لأغراض طويلة الأجل وتحقيق أدائها المتوقع على المدى الطويل.

تمثل الأصول المالية أعلاه كما في 31 ديسمبر 2018 استثمار في قطاعات عمل مختلفة كما يلي :

المجموع د.ك	أخرى د.ك	خدمات استهلاك د.ك	عقارات د.ك	خدمات د.ك	
9,156,652	20,757	4,804,626	3,377,776	953,493	أوراق محلية مسعرة
13,395,348	95,192	3,499,544	6,609,316	3,191,296	أوراق محلية غير مسعرة
7,847,631	-	122,814	7,576,914	147,903	أوراق أجنبية غير مسعرة
1,564,255	-	-	1,564,255	-	أدوات الدين
31,963,886	115,949	8,426,984	19,128,261	4,292,692	

تتمثل أدوات الدين بسندات أذنية مقدمة لشركات أجنبية وتحمل فائدة سنوية %10 .

إن الجدول الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والافصاح عنها باستخدام اساليب التقييم تم عرضه في إيضاح 31.2.

السنة المنتهية

السنة المنتهية

شركة عقارات الكويت – ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها البيانات المالية المجمعة 31 ديسمبر 2018

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# 13. إستثمار في شركات زميلة

# 13.1 بيانات الشركات الزميلة هي كما يلي :

الانشطة الرئيسية	نسبة الملكية ا		بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة
	31 دیسمبر	31 دیسمبر		
	2017	2018		
	%	%		
صناعي	24.58	24.58	الكويت	الشركة الكويتية لصناعة مواد البناء - ش.م.ك
سلع استهلاكية	44.22	44.22	الكويت	الشركة الوطنية للمسالخ – ش.م.ك
سلع استهلاكية	20.51	20.51	الكويت	الشركة الأولى للمسالخ – ش.م.ك (مقفلة)
				شـركة اي اف اس فاسـيليتيز سيرفيســز للتجــارة العامــة
تجارة عامة ومقاولات	50	50	الكويت	والمقـاولات – ذ.م.م
استثمارات	-	100	جزر کایمان	شركة كريك يوتل ميامي ديت المحدودة
استثمارات	-	100	جزر کایمان	شركة كريك يوتل ميامي اكويتي المحدودة

ان الشركات الزميلة أعلاه غير مسعرة.

# 13.2 فيما يلي الحركة على الاستثمار في الشركات الزميلة خلال السنة:

	في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر
	2018	2017
	د.ك	د.ك
ل 1 يناير	3,623,001	8,296,379
، . يـــير تج من اعادة تصنيف (ايضاح 7)	1,728,185	-
۔ افات	734,926	85,530
نبعادات	-	(4,863,845)
ية في النتائج	304,148	208,329
- یعات الارباح	(471,165)	(103,392)
, 31 دیسمبر	5,919,095	3,623,001

# 13.3 تعد الشركات الزميلة غير مادية بشكل فردي بالنسبة للمجموعة، فيما يلي مجموع المعلومات الخاصة بالشركات الزميلة كما في

	, .	<u> </u>
2018 و 2017:	السنة المنتهية	السنة المنتهية
	في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر
	2018	2017
	د.ك	د.ك
حصة المجموعة في النتائج	304,148	208,329
حصة المجموعة من إجمالي الأرباح الشاملة	304,148	208,329
إجمالي القيمة الدفترية لحصة ملكية المجموعة في الشركات الزميلة	5,919,095	3,623,001
توزيعات أرباح مستلمة	471,165	103,392



# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

. عقارات للمتاجرة		
	31 ديسمبر	31 دیسمبر
حركة عقارات للمتاجرة هي كما يلي:	2018	2017
	د.ك	د.ك
صيد في 1 يناير	13,153,371	13,139,105
افات	-	14,266
بعادات	(3,184,480)	-
	9,968,891	13,153,371
صص عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة	(852,546)	(852,546)
يلات ترجمة عملة أجنبية	141,740	100,675
صيد في 31 ديسمبر	9,258,085	12,401,500

إن عقارت للمتاجرة الخاصة للمجموعة موجودة في لبنان.

إن العقارات للمتاجرة بقيمة دفترية 4,363,200 د.ك ) 2017: 4,348,800 د.ك) مرهونة مقابل قروض (ايضاح 20).

31 ديسمبر	31 دیسمبر	15.
2017	2018	·
د.ك	د.ك	
		أصول مالية
3,535,293	4,132,635	ذمم مدينة
49,610	116,960	تأمينات مستردة
882,862	906,454	أصول أخرى
4,467,765	5,156,049	
(1,242,787)	(1,954,179)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
3,224,978	3,201,870	
		أصول غير مالية
23,918	-	مصاريف مدفوعة مقدماً
	210,807	أصول أخرى
23,918	210,807	
3,248,896	3,412,677	
	واحدة.	إن القيمة الدفترية للأصول المالية المتضمنة أعلاه تقارب قيمتها العادلة وجميعها تستحق خلال سنة
31 ديسمبر	31 ديسمبر	ان الحركة على المخصص لذمم المدينة كالتالي :
2017	2018	
د.ك	د.ك	
800,000	1,242,787	الرصيد في بداية السنة
-	107,259	الناتج من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9
442,787	604,133	المحمل على السنة
1,242,787	1,954,179	الرصيد في نهاية السنة

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## 16. دفعات مقدمة لشراء استثمارات

تمثل الدفعات المقدمة مبالغ دفعت كما يلى:

- في 27 ديسمبر 2018، دخلت المجموعة في عقد لشراء عقارات موجودة في الامارات العربية المتحدة بمبلغ اجمالي يعادل 5,200,000 د.ك .تـم تحويـل سندات الملكيـة لهـذه العقارات للمجموعـة بعـد تاريـخ هـذه البيانـات الماليـة المجمعـة وفقـا لذلـك تـم تسـجيل هـذا المبلـغ كدفعـة مقدمـة فـي هـذه البيانـات الماليـة المجمعـة.
- و قامت المجموعة خلال السنه بالدخول في عقد أولي مع طرف ذي صلة للحصول على عقار موجود في الامارات العربية المتحدة مقابل مبلغ 400 مليون درهم اماراتي (يعادل 33,200,000 دك). سوف يتم سداد جزء من سعر الشراء عيني عن طريق تحويل عقارات محددة ومبلغ نقدي. تقوم المجموعة حاليا على استكمال الاجراءات القانونية لتسجيل العقارات باسم المجموعة. تم تسجيل المبلغ المدفوع بتاريخ التقرير بمبلغ 8,837,524 دك كدفعة مقدمة.

غ <b>لال الأرباح أو الخسائر 31 ديسمبر</b> 31 ديسمبر	17. أصول مالية بالقيمة العادلة من ذ
2017 <b>2018</b>	
<b>د.ك</b>	
<b>18</b> ,079 <b>14,186</b>	أوراق مالية محلية مسعرة
- 370,246	أوراق مالية محلية غير مسعرة
<b>3,927 3,224</b>	أوراق مالية أجنبية مسعرة
- 16,910,049	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
- 7,017,894	أدوات دين
- 58,900	صناديق مدارة
22,006 <b>24,374,499</b>	

إن الجدول الهرمي لتحديد القيم العادلة للادوات المالية والإفصاح عنها تم عرضه في إيضاح 31.2.

31 ديسمبر	31 ديسمبر	18. النقد والنقد المعادل
2017	2018	
د.ك	د.ك	
4,056,851	2,504,544	نقد وأرصدة لدى البنوك
445,528	184,455	نقد لدى محافظ استثمارية بإدارة الغير
98,448	272,866	ودائع للْجِل
4,600,827	2,961,865	النقد والنقد المعادل
		يخصم :
(1,647,650)	(4,399,393)	مستحق الى بنك
(236,114)	(137,578)	أرصدة بنكية محتجزة
(98,448)	(272,866)	ودائع لأجل ذات استحقاق أصلي يتجاوز ثلاثة أشهر
2,618,615	(1,847,972)	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المجمع

إن أرصدة بنكية محتجزة محتفظ بها في بنوك أجنبية لتغطية أي جزء غير مدفوع من أصل الدين والفوائد المستحقة من القروض الممنوحة للمجموعة (ايضاح 20).



# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

#### رأس المال وعلاوة الإصدار .19

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل كما في 31 ديسمبر 2018 و 31 ديسمبر 2017 من 906,712,940 سهم قيمة كل سهم 100 فلس. وجميع الأسهم نقدية.

ان علاوة اصدار الأسهم غير قابلة للتوزيع.

	2. أسهم خزينة
<b>31 دیسمبر 3</b> 1 دیسمبر	
2017 <b>2018</b>	
<b>د.ك</b>	
1,373,091 <b>16,944,661</b>	دد أسهم الخزينة
0.151 <b>1.87</b>	سبة الملكية (%)
76,344 <b>913,317</b>	قيمة السوقية (د.ك)
208,149 <b>943,694</b>	تكلفة (د.ك)

تم تصنيف احتياطيات الشركة الأم المساوية لتكلفة أسهم الخزينة كاحتياطيات غير قابلة للتوزيع.

#### الاحتىاطيات .21

وفقا لمتطلبات قانون الشركات، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل المساهمة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى حساب الاحتياطي القانوني. ويحق للشركة الأم إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الاحتياطي مقيد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى %5 على رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات.

يتطلب عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم تحويل %10 من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل المساهمة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى الاحتياطي الاختياري. لا توجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري.

لا يوجد حاجة للتحويل في السنة التي تتعرض فيها الشركة الأم لخسائر أو عند وجود خسائر متراكمة.

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

22. قروض		
	31 ديسمبر	31 ديسمبر
	2018	2017
	د.ك	د.ك
مرابحة دائنة (أ)	110,212,864	87,101,489
تورق دائن (ب)	2,261,419	3,015,225
قروض لأجل (ج)	5,989,993	2,412,995
	118,464,276	92,529,709
قروض بالدينار الكويتي	112,474,283	90,116,714
قروض بالدولار والدرهم الإماراتي والليره اللبنانية	5,989,993	2,412,995
	118,464,276	92,529,709

### تستحق القروض السداد كما يلي:

	سنة
	، سنة

أ) تمثل المرابحة الدائنة تمويل اسلامي ممنوح بالدينار الكويتي من بنوك اسلامية محلية وأجنبية وتحمل معدل ربح سنوي يتراوح بين %1.5 - %2 (2017: %2 - %2.75) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق على دفعات مختلفة غير متساوية تنتهي بتاريخ 31 ديسمبر 2025. ان المرابحة الدائنة مضمونة مقابل عقارات استثمارية محددة (ايضاح 11).

ب) يمثل التورق الدائن تمويل اسلامي ممنوح بالدينار الكويتي من مؤسسة مالية اسلامية محلية وتحمل معدل ربح سنوي %2.5 (2017: %2.5) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق على اربع دفعات ربع سنوية متساوية تبدأ في 1 مايو 2018 وتنتهي في 1 فبراير 2021.

چ) قروض لاجل ممنوحة بالدولار الامريكي والليرة اللبنانية من بنوك اجنبية. تحمل القروض بالدولار الامريكي معدل فائدة سنوية %0.5 فوق
 سعر الخصم المعلن من قبل جمعية مصارف لبنان بحد ادنى %6.5، والقروض بالليرة اللبنانية تحمل فائدة سنوية %0.5 فوق سعر الخصم المعلن من قبل جمعية مصارف لبنان .

ان قروض لاجل مرهونة مقابل عقارات للمتاجرة (ايضاح 14) واسهم في شركات تابعة للمجموعة.



# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

#### مستحق الى البنك .23

يمثـل الرصيـد القائـم، تسـهيلات ائتمانيـة ممنوحـة للمجموعـة مـن بنـك إسـلامي محلـي علـى شكل تسـهيلات سـحب علـى المكشـوف.تحمل هـذه التسهيلات معدل ربح سنوي %1.75 (%1.75 كما في 31 ديسمبر 2017) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. ان الرصيد المستحق الى بنك مضمون مقابل رهن عقارات استثمارية محددة (ايضاح 11).

#### عقود الإيجار الدائنة .24

يمثل عقود الإيجار الدائنة القيمة الإيجارية المستحقة الدائنة لـكل من مبانى سوق الكويت والسوق الكبير بموجب عقود إدارة وتشغيل تلك العقارات المبرمـة مـع وزارة الماليـة – إدارة عقـود أمـلاك الدولـة.

وقعت الشركة الأم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 عقود إدارة وتطوير وتشغيل وصيانة عقاري السوق الكبير وسوق الكويت لمدة عشرة سنوات. بموجب الإتفاقية النهائية الموقعة في 1 اكتوبر 2013 تدفع الشركة الأم إجمالي قيمة إيجارية سنوية تبلغ 4,812,000 د.ك يبدأ سدادها من 1 يناير 2015.

		25.       ذمم دائنة وخصوم أخرى
31 دیسمبر	31 ديسمبر	
2017	2018	
د.ك	د.ك	
		خصوم مالية
3,939,410	3,757,664	ذمم دائنة
1,382,336	613,740	فوائد مستحقة
377,549	585,701	مصاريف وإجازات مستحقة
32,988	64,788	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي الدائنة
2,902,562	2,175,482	ضريبة دعم العمالة الوطنية الدائنة
307,519	378,184	زكاة دائنة
1,756,573	1,729,309	توزيعات أرباح دائنة
379,954	533,309	خصوم أخرى
11,078,891	9,838,177	
		خصوم غير مالية
2,889,744	_	وم حير <u></u> دفعات مستلمة من بيع عقارات
1,685,227	1,194,144	-
		ایجارات مقبوضة مقدماً
4,574,971	1,194,144	
15,653,862	11,032,321	

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# 26. تسوية الالتزامات الناتجة عن الانشطة التمويلية

ان التغيرات في خصوم الشركة الناتجة عن أنشطة التمويل تصنف كما يلي :

المجموع			ن مناوین کی مسلوم انسان کی انسان کی انسان کی این کی انسان کی این کی انسان کی این کی این کی کی در این کی کی در ا
31 ديسمبر 2018	مستحق لبنك	قروض	
د.ك	د.ك	د.ك	
94,177,359	1,647,650	92,529,709	الرصيد في 1 يناير
			تدفقات نقدية :
(1,630,022)	-	(1,630,022)	• المسدد
30,308,334	2,751,743	27,556,591	• التحصيلات
			بنود غير نقدية :
7,998	-	7,998	• فروقات عملة أجنبية
122,863,669	4,399,393	118,464,276	31 دیسمبر
_			
المجموع			
31 ديسمبر 2017	مستحق لبنك	قروض	
د.ك	د.ك	د.ك	
89,413,261	3,373,060	86,040,201	الرصيد في 1 يناير
			تدفقات نقدية:
(2,207,831)	(1,725,410)	(482,421)	• المسدد
7,015,225	-	7,015,225	• التحصيلات
			بنود غير نقدية:
(43,296)	-	(43,296)	• فروقات عملة أجنبية
94,177,359	1,647,650	92,529,709	31 دیسمبر



# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 27. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات الصلة

تتمثـل الاطـراف ذات الصلـه فـي الشـركات الزميلـه واعضـاء مجلـس الادارة وموظفـي الادارة العليـا للمجموعـة والمسـاهمين الرئيسـيين وشـركات يملـك فيهـا أعضاء مجلـس الإدارة وموظفـي الإدارة العليـا للشـركة الأم حصصـا رئيسية او بامكانهـم ممارسـة تأثيـر فعـال او سيطره مشـتركه عليهـا. يتـم الموافقـة علـى سياسـات تسـعير وشـروط هـذه المعامـلات مـن قبـل ادارة الشـركة الأم.

يلي اهم التعاملات والأرصدة مع أطراف ذات صله :	31 دیسمبر	31 دیسمبر
	2018	2017
	د.ك	د.ك
المركز المالي المجمع		
ىتحق من أطراف ذات صله	2,019,328	1,304,124
ىتحق الى أطراف ذات صله	696,671	707,666
ات مقدمة لشراء استثمارات	8,837,524	-
، عقارات استثمارية	5,540,280	-
، استثمار في شركة زميلة	-	10,000

ان الأصول المالية بالقيمة العادلة مـن خـلال الدخـل الشـامل الآخـر بمبلـغ 523,678د.ك (اسـتثمارات متاحـة للبيـع 2,511,325د.ك 31 ديسـمبر 2017) مـدارة مـن قبـل طـرف ذى صلـة.

	السنة المنتهية	السنة المنتهية
	في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر
	2018	2017
	د.ك	د.ك
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع		
مصاريف تشغيل العقارات	491,825	458,444
مصاريف عمومية وإدارية	255,000	230,000
مكافأة الادارة العليا :		
رواتب ومزايا قصيرة الأجل	113,279	143,077
مكافآت نهاية الخدمة	4,125	26,000

## 28. التوزيعات المقترحة والجمعية العمومية للمساهمين

لاحقا لتاريخ بيان المركز المالي المجمع اقترح أعضاء مجلس الإدارة عدم توزيع أية أرباح نقدية وتوزيع 5% أسهم منحة (من أسهم الخزينة) على الشركة الأم دون أن يترتب على ذلك زيادة في رأس المال أو زيادة في عدد الأسهم المصدرة وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018. بالإضافة الى ذلك اقترح أعضاء مجلس الإدارة توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 40,000 د.ك للسنة المنتهية بذلك التاريخ. ويخضع هذا الإقتراح لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية والجهات الرسمية.

صادقت الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم المنعقـدة في 28 مايو 2018 على البيانات المالية المجمعــة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، مع عدم توزيع أرباح نقدية للمساهمين أو مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة.

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 29. تحليل القطاعات

تمارس المجموعة نشاطها في قطاعات العقار والاستثمار. ان التحليل القطاعي لمجموع الايرادات وصافي الارباح للانشطة كما يلي:

	العقار	الاستثمار	غير موزعة	الاجمالي
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
السنة المنتهيه في 31 ديسمبر 2017				
إيرادات	10,522,472	2,277,500	1,711,579	14,511,551
ربح / (خسارة) السنة	5,126,205	2,277,500	(656,253)	6,747,450
كما في 31 ديسمبر 2018				
مجموع الأصول	184,219,375	62,257,479	24,418,169	270,895,023
مجموع الخصوم	126,071,665	11,032,319	1,482,568	138,586,554
صافي الأصول	58,147,710	51,225,160	22,935,601	132,308,469
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017				
إيرادات / (خسائر)	10,182,942	(86,857)	1,694,992	11,791,077
ربح / (خسارة) السنة	4,208,491	(2,266,144)	280,599	2,222,946
كما في 31 ديسمبر 2017				
مجموع الأصول	177,136,837	61,401,237	11,302,658	249,840,732
مجموع الخصوم	99,451,648	15,653,861	1,416,963	116,522,472
صافي الأصول	77,685,189	45,747,376	9,885,695	133,318,260

# 30. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تتعرض أنشطة المجموعة الى العديد من المخاطر المالية، مثل: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يقوم مجلس الإدارة بإعداد سياسات للتقليل من المخاطر المذكورة أدناه .

لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية، على أساس التخمينات المستقبلية.

ان أهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة هي كما يلي:

# 30.1 مخاطر السوق أ) مخاطر العملة الأجنبية

تعمل المجموعة ، وبشكل أساسي، في دول مجلس التعاون الخليجي وبعض الحول الشرق أوسطية والولايات المتحدة الامريكية ودول أخرى، وهي بذلك عرضة لمخاطر العملة الأجنبية الناتجة من العديد من العملات الأجنبية، وبشكل رئيسي المرتبطة بأسعار صرف الدولار الأمريكي واليورو. تنشأ مخاطر العملة الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والخصوم وصافي الاستثمارات الخاصة بمعاملات الأنشطة الأحنىية.

للتخفيف من تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية، يتم مراقبة التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية، غير الكويتية، وفقا لمتطلبات سياسة المجموعة لادارة المخاطر. وبشكل عام، تتطلب الاجراءات المتبعة لدى المجموعة فصل التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (التي تستحق خلال فترة 12 شهرا) عن التدفقات النقدية طويلة الأجل.

تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية التالية والتي تم تحويلها الى الدينار الكويتي بأسعار الاقفال في نهاية السنة:



6

شركة عقارات الكويت – ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها البيانات المالية المجمعة 31 ديسمبر 2018

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

#### تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر .30

تابع / مخاطر السوق 30.1

# أ) تابع / مخاطر العملة الأجنبية

31 ديسمبر	31 ديسمبر
2017	2018
د.ك	د.ك
2,533,875	(1,311,410)
304,254	1,668
25,301	24,801
214,251	(3,263,260)

يبين الجدول التالي تفاصيل حساسية المجموعة للزيادة والنقـص بنسبة 2% (2017 : 2%) في الدينار الكويتي مقابل العملات الأجنبية أعلاه. إن تحليل الحساسية يشمل فقط الأصول والخصوم النقدية القائمة المقوّمة بالعملات الأجنبية وتعديل سعر تحويلها في نهاية السنة مقابل التغير بنسبة %2 في أسعار العملات الأجنبية. إن الرقم الموجب أدناه يشير الى الزيادة في ربح السنة في حين أن الرقم السالب يشير الى النقص في ربح السنة. لا يوجد تأثير جوهري على الإيرادات الشاملة الأخرى. تبقى كافة التغيرات الأخرى ثابتة. لم يكن هناك أي تغيير في الطرق المحاسبية والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

2017	2018
د.ك	د.ك
61,554	(90,964)

وتتفاوت مخاطر تقلبات صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة المعاملات. ولكن، يمكن اعتبار التحاليل أعلاه على أنها تمثل مدى تعرض المجموعة لمخاطر تقلبات أسعار العملة الأجنبية.

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# 30. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

### 30.1 تابع / مخاطر السوق

### ب) مخاطر معدلات أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر معدلات أسعار الفائدة عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. ان المجموعة معرضه لمخاطر اسعار الفائدة بالنسبة الى ودائع لأجل، القروض ومستحق الى البنوك.

الجدول التالي يوضح درجات الحساسية على نتائج السنة بناء على تغيرات معقولة في معدلات أسعار الفائدة ، تتراوح بين 100+ نقطه أساسية (10%) و - 100 نقطه أساسية (10%)) و بثائر رجعي من بداية السنة . (10%) و - 100 نقطه أساسية (10%)) و بثائر رجعي من بداية السنة . المنافذ بعين الاعتبار أن كافة المتغيرات تمت عملية الاحتساب بناء على الأدوات المالية للمجموعة المحتفظ بها في تاريخ كل بيان مركز مالي مع الأخذ بعين الاعتبار أن كافة المتغيرات الأخرى بقيت ثابتة . لم يكن هنالك أي تغيير خلال السنة في الطرق والافتراضات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية .

	31 ديسمبر 2018		31 دیسمبر 017	
+	9/	% 1 -	% 1 +	% 1 -
د.	<b>د.ك</b> د.ك		د.ك	د.ك
8)	(1,199,	1,199,018	(896,333)	896,333

### ج) المخاطر السعرية

تتعرض المجموعة لمخاطر التقلبات السعرية لإستثماراتها ، خاصة المتعلقة باستثماراتها في مساهمات الملكية. يتم تصنيف الاستثمارات في مساهمات الملكية كإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر أو إستثمارات متاحة للبيع.

ولادارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعرية لاستثماراتها في الأوراق المالية تقوم المجموعة بتنويع محافظها الاستثمارية. وتتم عملية التنويع تلك ، بناء على حدود موضوعة من قبل المجموعة.

يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها المجموعة والمتعلقة باستثماراتها في الأوراق المالية، وعلى أساس المخاطر المحتملة لأسعار تلك الأوراق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. لا يوجد هناك تغيير خلال السنة على الأساليب والإفتراضات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية .

اذا تغيرت أسعار الأوراق المالية بنسبة %5 (2017 : %5) بالزيادة فان تأثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية ستكون كما يلى:

	حقوق الملكية			نتائج السنة	
	2017	2018	2017	2018	
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
	-	-	1,100	1,218,725	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,32	26,380	-	-	-	إستثمارات متاحة للبيع
					أصول ماليـة بالقيمـة العادلـة مـن خـلال الدخـل الشـامل
	-	1,598,194	-	-	الآخر
2,32	26,380	1,598,194	1,100	1,218,725	

وفي حالة تغير أسعار الأوراق المالية بنسبة 5 % (2017 : 5%) بالنقصان فإن تاثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية سيكون مماثلا ومعاكسا لما تم الافصاح عنه اعلاه.



# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

#### تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر .30

#### مخاطر الائتمان 30.2

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر التي تنتج عن عدم قدرة طرف من أطراف الأدوات المالية الوفاء بالتزاماته تجاه الطرف الآخر مسببا بذلك خسارة مالية للطرف الآخر. ان سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. كما تحاول المجموعة عدم تركيز تلك المخاطر على أفراد أو مجموعة عملاء في مناطق أو أعمال محددة من خلال تنويع تعاملاتها في أنشطة مختلفة. كما يتم الحصول على ضمانات حيثما كان ذلك مناسبا.

ان مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالمبالغ المدرجة ضمن الموجودات المالية كما في تاريخ بيان المركز المالي المجمع والملخصة على النحو التالي:

	31 دیسمبر 2018	31 دیسمبر 2017
	د.ك	۲۰۱ <i>۲</i> د.ك
	<b>C.</b> .3	د.ت
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	2,086,825	-
استثمارات متاحة للبيع	-	26,666,413
مستحق من أطراف ذات صله	2,019,328	1,304,124
ذمم مدينة وأصول أخرى	3,201,870	3,224,978
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	7,077,902	22,006
النقد والنقد المعادل	2,961,865	4,600,827
	17,347,790	35,818,348

تعتبر ادارة المجموعة الاصول المالية اعلاه والتي لم تتجاوز مدة استحقاقها ولم تتعرض لانخفاض في قيمتها في جميع تواريخ البيانات المالية تحت المراجعة ذات كفاءة ائتمانية عالية .

إن مخاطر الإئتمان الخاصة بالأرصدة لدى البنوك تعتبر غير هامة نظرا لأن الأطراف المعنية تعتبر مؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية. ان المعلومات المتعلقة بتركز الأصول مذكورة في ايضاح 27.4.

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# 30. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

## 30.3 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. وللحد من تلك المخاطر، قامت إدارة الشركة الأم بتنويع مصادر التمويل وإدارة موجوداتها بعد الأخذ بعين الاعتبار السيولة ومراقبة تلك السيولة على أساس دوري.

يلخص الجدول التالي قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة.

إن قائمـة السـيولة للمطلوبـات الماليـة تعكـس التدفقـات النقديـة المتوقعـة التـي تتضمـن مدفوعـات الفوائـد المسـتقبلية علـى مـدى أعمـار هـذه المطلوبـات الماليـة. إن قائمـة السـيولة للمطلوبـات الماليـة هـي كمـا يلـي:

المجموع	أكثر من سنة	من 3 الى 12 أشهر	من 1 الى 3 أشهر	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	31 دیسمبر 2018
				المطلوبات
118,464,276	111,571,399	6,892,877	-	قروض
3,207,996	-	3,207,996	-	عقود الايجار الدائنة
785,897	785,897	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
696,671	-	696,671	-	مستحق الى أطراف ذات صلة
9,838,177	-	9,838,177	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,399,393	-	-	4,399,393	مستحق الى البنك
137,392,410	112,357,296	20,635,721	4,399,393	
المجموع	أكثر من سنة	من 3 الى 12 أشهر	من 1 الى 3 أشهر	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	31 دیسمبر 2017
				المطلوبات
94,189,226	92,193,363	1,995,863	-	قروض
5,274,288	-	5,274,288	-	عقود الايجار الدائنة
709,297	709,297	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
707,666	-	707,666	-	مستحق الى أطراف ذات صلة
11,078,891	-	11,078,891	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
1,721,794	-	-	1,721,794	مستحق الى البنك
113,681,162	92,902,660	19,056,708	1,721,794	

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# 30. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

# 30.3 تابع / مخاطر السيولة

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق أصول وخصوم المجموعة. بإستثناء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وعقارات استثمارية، فقد تم تحديد استحقاقات الأصول والخصوم على أساس الفترة المتبقية من تاريخ المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدي. يتم تحديد قائمة الاستحقاق للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر على أساس تقدير الإدارة لتصفية هذه الاستثمارات.

قائمة استحقاقات الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2018:

المجموع	أكثر من سنة	من 3 الى 12 أشهر	من 1 الى 3 أشهر	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
				الأصول
1,985,775	1,985,775	-	-	ممتلكات ومعدات
174,739,425	174,739,425	-	-	عقارات استثمارية
221,864		221,864	-	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
31,963,886	31,963,886	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
5,919,095	5,919,095	-	-	استثمار في شركات زميلة
9,258,085	-	9,258,085	-	عقارات للمتاجرة
2,019,328	-	2,019,328	-	مستحق من أطراف ذات صله
3,412,677	-	3,412,677	-	ذمم مدينة وأصول أخرى
14,037,524	-	14,037,524		دفعات مقدمة لشراء استثمارات
24,374,499	-	24,374,499	-	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر
2,961,865	-	-	2,961,865	النقد وشبه النقد
270,895,023	214,609,181	53,323,977	2,961,865	
				الخصوم
118,464,276	111,571,399	6,892,877		قروض
3,207,996	-	3,207,996		عقود الايجار الدائنة
785,897	785,897			مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
696,671	-	696,671		مستحق إلى أطراف ذات صلة
11,032,321	-	11,032,321		ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,399,393	-	-	4,399,393	مستحق الى البنك
138,586,554	112,357,296	21,829,865	4,399,393	
132,308,471	102,251,885	31,494,112	(1,437,528)	صافي فجوة السيولة

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# 30. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

# 30.3 تابع / مخاطر السيولة

قائمة استحقاقات الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2017:

المجموع	أكثر من سنة	من 3 الى 12 أشهر	من 1 الى 3 أشهر	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
				الأصول
2,148,812	2,148,812	-	-	ممتلكات ومعدات
164,278,166	164,278,166	-	-	عقارات استثمارية
457,170	457,170	-	-	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
57,756,230	57,756,230	-	-	استثمارات متاحة للبيع
3,623,001	3,623,001	-	-	استثمار في شركات زميلة
12,401,500	-	12,401,500	-	عقارات للمتاجرة
1,304,124	-	1,304,124	-	مستحق من أطراف ذات صله
3,248,896	-	3,248,896	-	ذمم مدينة وأصول أخرى
22,006	-	22,006	-	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر
4,600,827	-	-	4,600,827	النقد وشبه النقد
249,840,732	228,263,379	16,976,526	4,600,827	
				الخصوم
92,529,709	90,624,709	1,905,000	-	قروض
5,274,288	-	5,274,288	-	عقود الايجار الدائنة
709,297	709,297	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
707,666	-	707,666	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
15,653,862	-	15,653,862	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
1,647,650	-	-	1,647,650	مستحق الى البنك
116,522,472	91,334,006	23,540,816	1,647,650	
133,318,260	136,929,373	(6,564,290)	2,953,177	صافي فجوة السيولة

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# 30. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

### 30.4 تركز الأصول

إن توزيع الأصول المالية حسب الإقليم الجغرافي في 2018 و 2017 كما يلي :

	الولايات المتحدة	بلدان		
	وأوروبا	الشرق الأوسط		
المجموع	ودول أخرى	الأخرى	الكويت	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
				في 31 ديسمبر 2018 :
31,963,886	11,393,055	147,903	20,422,928	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2,019,328	-	-	2,019,328	مستحق من أطراف ذات صلة
3,201,870	438,161	-	2,763,709	ذمم مدينة وأصول أخرى
24,374,499	20,804,916	142,598	3,426,985	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,961,865	959,164	305,740	1,696,961	النقد والنقد المعادل
64,521,448	33,595,296	596,241	30,329,911	
				في 31 ديسمبر 2017 :
57,756,230	31,717,746	1,759,599	24,278,885	استثمارات متاحة للبيع
1,304,124	-	-	1,304,124	مستحق من أطراف ذات صلة
3,224,978	292,872	69,242	2,862,864	ذمم مدينة وأصول أخرى
22,006	18,079	-	3,927	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
4,600,827	305,264	682,604	3,612,959	النقد والنقد المعادل
66,908,165	32,333,961	2,511,445	32,062,759	

# 31. قياس القيمة العادلة

## 31.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تتمثـل القيمـة العادلـة فـي السـعر الـذي يتـم اسـتلامه لبيـع اصـل او دفعـه لتحويـل التـزام فـي معاملـة منتظمـة بيـن المشـاركين فـي السـوق بتاريـخ القيـاس.

ان الاصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع يتم تصنيفها الى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتم تحديد المستويات الثلاث بناء على قابلية الملاحظة للمدخلات الهامة للقياس وذلك على النحو التالي:

- مستوى 1 :اسعار مدرجة (غير معدلة) في اسواق نشطة للصول وخصوم مماثلة.
- مستوى 2 :معطيـات غيـر الاسـعار المدرجـة المتضمنـة فـي مسـتوى 1 والتـي يمكـن تتبعهـا للأصــول والخصــوم ســواء بصــورة مباشــرة (كالاسـعار) او بصــورة غيـر مباشــرة (معطيـات متعلقـة بالأســعار) .
  - مستوى 3 :معطيات الاصول والخصوم المالية التي لا تستند الى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# 31. تابع / قياس القيمة العادلة

## 31.2 الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

ان القيمة المدرجة للأصول والخصوم المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي المجمع يمكن ان تصنف على النحو التالي :

	31 ديسمبر	31 ديسمبر
	2018	2017
	د.ك	د.ك
أصول مالية :		
بالتكلفة المطفأة:		
مستحق من اطراف ذات صلة	2,019,328	1,304,124
ذمم مدینه وأصول أخری	3,201,870	3,224,978
النقد والنقد المعادل	2,961,865	4,600,827
بالقيمة العادلة :		
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	24,374,499	22,006
أصول مالية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر	31,963,886	-
استثمارات متاحة للبيع :		
استثمارات متاحه للبيع – بالقيمة العادلة	-	46,527,607
استثمارات متاحة للبيع - بالتكلفة	-	11,228,623
	64,521,448	66,908,165
خصوم مالية :		
خصوم مالية بالقيمة المطفأة :		
قروض	118,464,276	92,529,709
عقود الإيجار الدائنة	3,207,996	5,274,288
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	785,897	709,297
مستحق الى اطراف ذات صلة	696,671	707,666
ذمم دائنة وخصوم أخرى	9,838,177	11,078,891
· مستحق الى بنك	4,399,393	1,647,650
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	137,392,410	111,947,501

تري الإدارة، إن القيـم الدفتريـة للقـروض والذمـم المدينـة وجميـع الخصـوم المذكـورة بالقيمـة المطفـأة الماليـة كمـا فـي 31 ديسـمبر 2018 تقـارب قيمتهـا العادلـة.

يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# 31. تابع / قياس القيمة العادلة

# 31.2 تابع/ الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي المجمع كما يلي:

المجموع	مستوی 3	مستوی 2	مستوی 1	31 دیسمبر 2018
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
				أصول مالية
				أصـول ماليـة بالقيمـة العادلـة مـن خـلال الأربـاح أو
				الخسائر:
14,186	-	-	14,186	اوراق مالية محلية مسعرة
370,246	370,246	-	-	اوراق مالية محلية غير مسعرة
3,224	-	-	3,224	أوراق مالية أجنية مسعرة
16,910,049	16,910,049	-	-	اوراق مالية اجنبية غير مسعرة
7,017,894	7,017,894	-	-	أدوات دين
58,900	-	58,900	-	صناديق مدارة
				أصـول ماليـة بالقيمـة العادلـة مـن خـلال الدخـل
				الشامل الآخر
9,156,652	-	-	9,156,652	اوراق مالية محلية مسعرة
13,395,347	13,395,347	-	-	اوراق مالية محلية غير مسعرة
7,847,625	7,847,625	-	-	أوراق مالية أجنية مسعرة
1,564,255	1,564,255	-	-	اوراق مالية اجنبية غير مسعرة
56,338,378	47,105,416	58,900	9,174,062	

31 دیسمبر 2017	مستوى 1	مستوی 2	مستوی 3	المجموع
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
أصول مالية				
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر :				
اوراق مالية محلية مسعرة	22,006	-	-	22,006
استثمارات متاحة للبيع				
اوراق مالية محلية مسعرة	14,269,766	-	-	14,269,766
اوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	11,780,492	11,780,492
اوراق مالية اجنبية غير مسعرة	-	-	10,465,513	10,465,513
أدوات دين	-	-	9,952,936	9,952,936
صناديق مدارة	-	58,900	-	58,900
	14,291,772	58,900	32,198,941	46,549,613

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 31. تابع / قياس القيمة العادلة

### 31.2 تابع/ الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

فيما يلي أساليب التقييم والمعطيات الهامة غير المدعومة بمصادر يمكن تحديدها المستخدمة في تحديد قياس القيمة العادلة للمستوى 2 والمستوى 3 من الأدوات المالية، وكذلك العلاقة المترابطة بين المعطيات غير المرصودة الرئيسية والقيمة العادلة.

# أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

يقـوم الفريـق المالـي للمجموعـة بإجـراء تقييمـات للبنـود الماليـة لأغـراض التقاريـر الماليـة، بمـا فـي ذلـك القيـم العادلـة للمسـتوى 3، بالتشـاور مـع المتخصصيـن فـي تقييـم الطـرف الآخـر بالنسبة لعمليات التقييـم المعقـدة، إذا لـزم الأمـر. تـم اختيار أساليب التقييـم على أساس خصائص كل أداة، مـع وجـود هـدف عـام وهـو زيادة اسـتخدام المعلومـات التـى تسـتند علـى السـوق إلـى أقصـى درجـة.

فيما يلي طرق التقييم المستخدمة للأدوات المصنفة ضمن المستوى 2 و 3:

يتـم تقييـم بعـض الأوراق الماليـة غيـر المسـعرة علـى أسـاس طريقـة مضاعـف السـعر إلـى القيمـة الدفتريـة باسـتخدام آخـر البيانـات الماليـة المتاحـة للجهـات المسـتثمر فيهـا.

يتـم تقييـم الأوراق الماليـة غيـر المسعرة الأخـرى باسـتخدام توقعـات التدفقـات النقديـة علـى أسـاس التقديـرات الماليـة المعتمـدة مـن الإدارة العليـا. تراوحـت معـدلات النمـو المسـتخدمة للوصـول إلـى القيمـة النهائيـة مـن %1 إلـى %3. إضافـة إلـى ذلك، تسـتند توقعـات نمـو الإيـرادات إلـى تقييـم النمو المستقبلى للأعمال.

الافتراضات الأساسية المستخدمة في احتساب القيمة العادلة

إن احتساب القيمة العادلة يعتبر هو الأهم للافتراضات التالية:

- معدلات الخصم؛
- معدلات النمو المستخدمة لاستنتاج التدفقات النقدية لما بعد فترة الموازنة.
  - معدلات التضخم المحلية

# معدلات الخصم

يتـم احتسـاب معـدلات الخصـم باسـتخدام المعـدل الخالـي مـن المخاطـر، وعـلاوة مخاطـر سـوق الأسـهم، ومعامـل بيتـا وعـلاوة المخاطـر الخاصـة بالشـركة (معامـل ألفـا).

افتراضات حصة السوق

تعد هذه الافتراضات، وكذلك استخدام بيانات القطاع لمعدلات النمو، مهمة حيث أن الوضع النسبي للشركة قد يتغير بالنسبة لمنافسيها على مدى الفترة المتوقعة.

معدلات النمو المتوقعة ومعدلات التضخم المحلية

تستند الافتراضات إلى ما تمت الإشارة إليه في تقارير أبحاث القطاع المنشورة.

تم تقييم الصناديق الإستثمارية على أساس صافي قيمة الأصول للصندوق حسبما يحددها مدير الصندوق.

يتم إدراج الأرباح والخسائر المسجلة في بيان الارباح أو الخسائر المجمع للسنة ضمن ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في بيان الارباح أو الخسائر المجمع أو إجمالي الأصـول أو إجمالي الخصـوم أو إجمالي حقـوق الملكيـة. لم يكن هناك تغيرات فى طرق التقييم خلال السنة.

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 31. تابع / قياس القيمة العادلة

### 31.2 تابع/ الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

## تابع / الاستثمارات المتاحة للبيع:

# قياس القيمة العادلة للمستوى الثالث

إن الأصول والخصوم المالية المصنفة في المستوى 3 تستخدم تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

I	<b>3 دیسمبر 31</b> دیسمبر	
3	2017 <b>201</b> 8	
ه	د.ك د.ك	
احي	29,592,230 <b>32,198,94</b>	الرصيد الافتتاحي
3	- 11,764,088	إضافات
	(389,157) <b>(486,528</b>	بيع
3	4,398,059 <b>5,860,43</b> 6	شراء
مستوى الأول	1,463,296	المحول من المستوى الأول
بمة العادلة	(2,803,626) (2,231,521	التغير في القيمة العادلة
-	(61,861)	فروقات عملة
<u>،</u>	32,198,941 <b>47,105,41</b> 6	الرصيد الختامي

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلـة محتملـة معقولـة لـن يغيـر بشـكل كبيـر المبالـغ المسـجلة فـي الربـح أو الخسـارة أو إجمالـى الأصــول أو إجمالـى الخصــوم أو إجمالـى حقــوق الملكيـة.

# 31.3 الأدوات الغير مالية المقاسة بالقيمة العادلة

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على اساس متكرر كما في 31 ديسمبر 2018 و 31 ديسمبر 2017:

, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	مستوی 1	مستوی 2	مستوی 3	المجموع
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
31 دیسمبر 2018				
عقارات استثمارية :				
-   في الكويت	-	-	148,421,800	148,421,800
-  في دول الخليج العربي ودول أخرى	-	-	26,317,625	26,317,625
	-	-	174,739,425	174,739,425
317 دیسمبر 2017				
عقارات استثمارية :				
-   في الكويت	-	-	144,646,200	144,646,200
-  في دول الخليج العربي ودول أخرى	-	-	19,631,966	19,631,966
	-	-	164,278,166	164,278,166

تم تحديد القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية بناء على تقييمات تم الحصول عليها من مقيمين معتمدين ومستقلين لكل عقار استثماري، متخصصين في تقييم هذه الانواع من العقارات الاستثمارية. كما يتم تطوير المدخلات الهامة والافتراضات بالتشاور الوثيق مع الادارة. كما في 31 ديسمبر 2018 و 2017 ، ولاغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الادنى للتقييمين و الذي تم الحصول عليهما لكل عقار استثماري.

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 31. تابع / قياس القيمة العادلة

### 31.3 تابع / الأدوات الغير مالية المقاسة بالقيمة العادلة

### عقارات

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات بناءا على القيمة العادلة، والتي تم الحصول عليها من قبل مقيمين معتمدين ومستقلين والذين قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة العائد والتي تقوم برسملة ايراد الايجار الشهري المتوقع، صافي من تكلفة التشغيل المتوقعة باستخدام معدل خصم ناتج من السوق. عند اختلاف القيمة الحقيقية لايراد الإيجار عن القيمة المتوقعة ، يتم عمل تعديلات لايراد الايجار المتوقع. عند استخدام طريقة الايجار المتوقع ، يتم ادراج تعديلات لعوامل محددة مثل معدل الاشغال ، شروط عقد الايجار الحالي، توقعات الايجار من عقود الايجار المستقبلية والمساحات المؤجرة غير المرخصة.

# أراضى

تم تحديد القيمة العادلة للأراضي بناءا على القيم العادلة والتي تم الحصول عليها من مقيمين معتمدين ومستقلين والذين قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام نهج مقارنة السوق والتي تعكس اسعار يمكن تتبعها لمعامـلات سـوقية حديثة لعقارات شبيهة وتتضمـن تعديـلات لعوامـل محـددة لـلارض موضـوع البحـث، بما في ذلـك حجـم القطعـة، الموقع ، والاسـتخدام الحالـي. معلومات اضافية بخصوص قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مبينة في الجدول ادناه:

# علاقة المدخلات غير المرصودة

البيان	تقنية التقييم	مدخلات هامة غير مرصودة	نطاق المدخلات غير المرصودة	بالنسبة للقيمة العادلة
مباني	طريقة العائد من الإيجار	معدل الإيجار الإقتصادي	403 د.ك – 2,110 د.ك (2017:	كلما زاد الإيجار زادت القيمة
	المتوقع	الشهري	340 د.ك – 2,100 د.ك)	العادلة وبالعكس
اراضي	طريقة المقارنة السوقية	سعر السوق المقدر (للقدم المربع)	8 :2017) د.ك – 269 د.ك (2017: 8 د.ك – 125 د.ك)	كلما زاد سعر المتر المربع زادت القيمة العادلة

### المستوى الثالث - قياسات القيمة العادلة :

عند قياس العقارات الاستثمارية المصنفة في المستوى الثالث، تقوم المجموعة باستخدام مدخلات تقنيات التقييم التي لا تستند الى بيانات سوقية مرصودة. كما يتم تسوية العقارات الاستثمارية ضمن هذا المستوى من الارصدة الافتتاحية الى الارصدة الختامية على النحو التالى:

	31 ديسمبر	31 ديسمبر
	2018	2017
	د.ك	د.ك
الرصيد الافتتاحي	164,278,166	164,728,737
اضافات	10,113,489	247,189
استبعادات بقيمة البيع	-	(1,152,244)
الأرباح أو الخسائر المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع من :		
-  بیع عقارات استثماریة	-	(20,076)
-   التغيرات في القيمة العادلة	347,770	474,560
الرصيد النهائي	174,739,425	164,278,166

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# 32. إدارة مخاطر رأس المال

ان أهداف المجموعة الخاصة بادارة مخاطر رأس المال هي التركيز على مبدأ الاستمرارية للمجموعة وتحقيق العائد المناسب للمساهمين، وذلك من خلال استغلال أفضل لهيكلة رأس المال.

تقوم المجموعة بادارة هيكلة رأس المال وعمل التعديلات اللآزمة ، على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية والمتغيرات الأخرى المتعلقة بالمخاطر المرتبطة بأصول المجموعة. وللمحافظة على هيكلة رأس المال أوتعديلها، قـد تقـوم المجموعة بتعديـل المبالـغ المدفوعة عـن أربـاح المساهمين وعوائد رأس المال على المساهمين أو اصـدار أسـهم جديـدة أو بيـع أصـول لتخفيـض المديونيـات.

يتكون هيكل رأس مال المجموعة من البنود التالية:

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2017	2018	
د.ك	د.ك	
92,529,709	118,464,278	قروض (ایضاح 22)
1,647,650	4,399,393	مستحق إلي البنك
		ناقصا:
(4,600,827)	(2,961,865)	النقد والنقد المعادل (ايضاح 18)
89,576,532	119,901,804	صافي المديونية
133,318,260	132,308,469	حقوق الملكية
67.19%	90.62%	نسبة صافي المديونية الى حقوق الملكية

# 33. الالتزامات والارتباطات الطارئة

تتمثل الالتزامات الطارئه بخطابات ضمان والارتباطات الرأسمالية بتاريخ بيان المركز المالى المجمع فيما يلى :

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2017	2018	
د.ك	د.ك	
4,084,374	4,084,374	خطابات ضمان مصدرة
1,541,150	-	ارتباطات رأسمالية على التزام عقود الايجار
-	24,362,476	شراء استثمارات
5,625,524	28,446,850	

إن الارتباطات الرأسمالية عن عقود الإيجار نتجت عن الاتفاقيات الموقعة مع وزارة المالية – إدارة أملاك الدولة (ايضاح 24).

# ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# 34. دمج الأعمال

خلال السنة، أعلن مجلس إدارة الشركة الأم عن نيتها في الاستحواذ غير النقدي على أسهم الشركة الدولية للمنتجعات ش.م.ك.ع ("IRC")، طرف ذي صلة. حصلت الشركة الأم على موافقة هيئة أسواق المال على عرض الاستحواذ غير النقدي للحصول على جميع أسهم الشركة الدولية للمنتجعات بإصدار بحد أقصى 64,403,643 سهم من أسهم الشركة الأم والذي تم الموافقة عليه أيضا من قبل الجمعية العمومية غير العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 5 يوليو 2018 .

تم تحديد فترة استحواذ أسهم الشركة الدولية للمنتجعات من 6 سبتمبر 2018 حتى 31 أكتوبر 2018. ومع ذلك، وافقت هيئة أسواق المال على طلب الشركة الأم لتمديد فترة التجميع الى 31 ديسمبر 2018.

حصلت الشركة الام على 89,345,319 سهم والتي تمثل %57.8 من راس مال الشركة الدولية للمنتجعات. وفقا لذلك, لاحقا لنهاية السنة, قامت الشركة الأم بزيادة رأسمالها الى 94,736,506 دك من خلال اصدار 40,652,120 سهم بقيمة 100 فلس للسهم الواحد. ان توثيق زيادة راس المال فى السجل التجاري اكتملت بتاريخ 11 مارس 2019 (تاريخ نفاذ الاستحواذ).

زادت ملكية المجموعة في الشركة الدولية للمنتجعات من 10.9% كما في 31 ديسمبر 2018 الى 68.7%. وبالتالي, قامت المجموعة باعادة تصنيف هذه الشركة المستثمر فيها من استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر الى استثمار في شركة تابعة حيث تعتقد الادارة أن المجموعة لديها القدرة على السيطرة على الشركة المستثمر فيها. سوف يتم عكس هذه العملية في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجموعة لمترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019.

# 35. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتناسب مع عرض البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. لم تؤثر اعادة التصنيفات تلك على النتائج المعلنة سابقا ومجموع الاصول وحقوق الملكية والتدفقات النقدية.