

# أعيان

شركة أعيان للإجارة والاستثمار  
A'AYAN LEASING & INVESTMENT CO.

التقرير السنوي  
2019



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

The image features a central piece of white calligraphic art on a gold background. The calligraphy is a stylized representation of the Basmala (Bismillah), the opening of many Surahs in the Quran. The letters are thick and fluid, with long, sweeping tails that curve downwards and outwards. The text is arranged in a roughly triangular shape, pointing upwards. Below the main calligraphic structure, there are three small, dark red squares. Two are positioned on the left side, one above the other, and one is on the right side, centered vertically between the two on the left. The overall composition is balanced and elegant.



صاحب السمو الشيخ  
صباح الأحمد الجابر الصباح  
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ  
نواف أحمد الجابر الصباح  
ولي عهد دولة الكويت

# أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية



أ.د. سيد محمد عبدالرزاق الطبطبائي  
رئيس الهيئة الموقر



أ.د. أحمد الحجي الكردي  
عضو الهيئة الموقر



أ.د. نايف الحجاج العجمي  
عضو الهيئة الموقر

# أعضاء مجلس الإدارة



السيد / ناصر ابراهيم بورسلي  
عضو مجلس الإدارة



السيد / فهد علي محمد ثنيان الغانم  
رئيس مجلس الإدارة



السيد / طلال محمد رضا بهبھاني  
عضو مجلس الإدارة



السيد / عبد العزيز ناصر المرزوق  
نائب رئيس مجلس الإدارة



السيد / منصور حمد المبارك  
عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



السيد / خالد بدر الرومي  
عضو مجلس الإدارة



السيد / رياض ناصر البدر  
عضو مجلس الإدارة

# كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله، والحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وأشرف خلق الله سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم ومن اهتدى بهداه إلى يوم الدين.

السادة المساهمين الأفاضل... السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

إنه لمن دواعي سروري أن أرحب بكم اليوم في اجتماع الجمعية العمومية وأن أعرض عليكم التقرير السنوي لشركة أعيان للإجارة والاستثمار، وتقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية وتقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق وكذلك تقرير مراقبي الحسابات إضافة إلى البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

لم يخلُ عام 2019 من توترات وأحداث سياسية واقتصادية كانت لها الأثر في استمرار ضعف ثقة المستثمرين في العديد من قطاعات الإستثمار في المنطقة. وبالرغم من الأخبار الإيجابية التي يشهدها السوق المحلي خصوصاً الترقيات التي تتم لبورصة الكويت واتفاق المنطقة المقسومة، إلا أن الأجواء السياسية المحيطة غير المستقرة في أسواق المنطقة وتوترات التجارة العالمية تُعكّر صفو هذا النفاؤل وتصبّب على متخذي القرار توقع التوجهات المستقبلية للسوق بشكل دقيق.

لقد شهدت أعمال الشركة هذه السنة أحداث رئيسية في الجهود المبذولة في سبيل تسوية مديونية الشركة بشكل نهائي. حيث قامت الشركة وبعد تفاهات مبدئية مع دائنيها في شهر أبريل لتقديم طلب تسوية نهائية لإعادة الهيكلة المالية للديون إلى محكمة الاستقرار المالي، وبعد عدة جلسات تم الحكم برفض الطلب في تاريخ 4/12/2019، وقامت الشركة بتميز الحكم ونحن بانتظار ماتقرره المحكمة.

كما شهد هذا العام تدهور الموضع المالي لشركة أبيار للتطوير العقاري «شركة زميلة» والذي انعكس على خسائر أداء مالي متراكم بواقع 5,8 ملايين دينار كويتي في الربع الثالث، وبناءً على قرار مجلس إدارة الشركة في الانسحاب الاختياري من بورصة الكويت وبلوغ سعر سهم الشركة لأقل من سبعة فلوس للسهم، فقد قرر مجلس إدارة شركة أعيان للإجارة والاستثمار تخفيض قيمة صافي الإستثمار في شركة أبيار أحياناً بعين الاعتبار الصعوبات المالية الاستثنائية التي تواجهها شركة أبيار.



وفيما يلي جدول يبين الأرقام الهامة:

دينار كويتي	2018	2019	نسبة التغيير (%)
صافي الربح ( الخسارة ) الخاص بمساهمي شركة أعيان للإجارة والاستثمار	3,029,336	(14,615,445)	---
اجمالي الإيرادات	29,259,073	14,688,134	-50%
اجمالي المصاريف	22,766,242	27,982,463	23%
اجمالي الأصول	307,055,819	296,906,418	-3%
اجمالي المطلوبات	186,270,355	191,187,122	3%
نسبة اجمالي المطلوبات إلى اجمالي الأصول	61%	64%	

وختاماً نتمنى أن يشهد العام القادم استقراراً في النواحي الاقتصادية المختلفة في الكويت الأمر الذي نتمنى أن ينعكس إيجاباً على قطاعات الشركة المختلفة.

والله ولي التوفيق.

فهد علي محمد ثنيان الغانم

رئيس مجلس الإدارة



## كلمة الرئيس التنفيذي

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

**السادة المساهمين الكرام ، السلام عليكم ورحمة الله وبركاته**

يسرني نيابة عن أعضاء الإدارة التنفيذية بشركة أعيان للإجارة والاستثمار أن أستعرض معكم تقريراً حول المؤشرات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ، مستعرضاً معكم في إيجاز أهم المستجدات المالية والاقتصادية خلال السنة المذكورة .

لمحة موجزة عن الأوضاع الاقتصادية خلال عام 2019

### أولاً : الأوضاع العالمية

تشير التقارير الصادرة عن الاقتصاد العالمي أنه وبعد حالة التباطؤ الذي شهدته التسعة أشهر الأخيرة من عام 2018، استقر النمو العالمي عند معدل ضعيف في النصف الأول من عام 2019. وبعد أن رجعت التوترات التجارية إلى حالة من التصعيد الحاد خلال معظم فترات العام بعدما كانت قد شهدت حالة من الهدوء في أوائل العام، فقد أسفر هذا عن زيادات كبيرة في الرسوم الجمركية بين الولايات المتحدة والصين وترك تأثيراً سلبياً على وتيرة الأعمال ومستوى الثقة على مستوى العالم وذلك قبل أن تهدأ تلك التوترات في أكتوبر 2019.

وبينما تأثرت توجهات الأسواق المالية سلباً بهذه التطورات، فقد تحولت السياسة النقدية إلى موقف أكثر تيسيراً في كلاً من الاقتصادات المتقدمة واقتصادات الأسواق الصاعدة خلال النصف الثاني من عام 2019 ولاقى ذلك التوجه ترحيباً واسعاً من قبل المستثمرين. ونتيجة لذلك، لا تزال الأوضاع المالية تيسيرية بوجه عام. من ناحية أخرى، وعلى ضوء ما شهده التوتر التجاري مؤخراً من تراجع في حدة النزاعات بين الولايات المتحدة والصين بشأن الرسوم الجمركية، فإنه من المتوقع أن يشهد النمو العالمي تحسناً على المدى القريب.

## النمو الاقتصادي العالمي

أظهر النمو العالمي أداءً ضعيفاً حيث كان النشاط الاقتصادي العالمي أضعف من المتوقع نتيجة لتصاعد التوتر التجاري بين الولايات المتحدة الأمريكية والصين واستمرار حالة عدم اليقين بشأن خروج بريطانيا من الاتحاد الأوروبي وتزايد التوترات السياسية والإقليمية التي تسببت في اضطراب أسواق النفط. وقد توقع صندوق النقد العالمي في تقريره حول آفاق الاقتصاد العالمي الصادر في أكتوبر 2019 أن يستمر تراجع النمو العالمي ليبلغ 3% في عام 2019 (مقارنة بنسبة 3.3% وفقاً لتوقعاته السابقة في عدد أبريل بشأن النمو العالمي بعد بلوغه 3.6% في عام 2018). إن تخفيض توقعات النمو العالمي في آخر عدد من تقرير آفاق الاقتصاد العالمي (أكتوبر 2019) يعكس تراجع التضخم وانخفاض الاستثمار والطلب على السلع الاستهلاكية المعمرة وكذلك التباطؤ والتراجع الملحوظ في نشاط الصناعة التحويلية إلى مستويات لم يتم تسجيلها منذ الأزمة المالية العالمية.

ومع ذلك هناك بعض المؤشرات التي تشير إلى استقرار حجم أنشطة التجارة العالمية لتسجل نمواً في الربع الثالث من عام 2019 (بحوالي 2% على أساس ربع سنوي مقارن) بعد الانكماش الذي شهده حجم التجارة العالمية لثلاث فترات فصلية متتالية. ويأتي هذا التعافي الطفيف في ضوء التطورات المتوازنة مثل الأوضاع المالية التيسيرية وانخفاض المخاطر المتعلقة بالتوترات التجارية المتصاعدة. وتشير المؤشرات ذات الطابع الاستشرافي إلى احتمالية تعافي وزيادة حجم التجارة العالمية (وكذلك تعافي الصناعة التحويلية العالمية إلى حد معين) على المدى القريب نظراً لما تشير إليه بعض المؤشرات من أن تباطؤ الاقتصاد العالمي قد وصل إلى أدنى مستوياته.

## ثانياً : الأوضاع الإقليمية :

تراجعت أسعار الطاقة على نطاق واسع خلال النصف الثاني من العام على الرغم من النقص في النفط الخام والناجم عن (1) مواصلة خفض الإنتاج من قبل منظمة الدول المصدرة للبترول «أوبك» OPEC وحلفائها، (2) الصراعات الأهلية في ليبيا وكذلك (3) العقوبات التي فرضتها الولايات المتحدة الأمريكية على فنزويلا وإيران. وفيما يتعلق بمعدلات الطلب على النفط، فقد جاءت النظرة المستقبلية أقل تعزيزاً لتلك المعدلات حيث تتوقع منظمة الدول المصدرة للبترول «أوبك» OPEC - في نظرتها المستقبلية لسوق النفط العالمي World Oil Outlook - تراجع في الطلب على النفط بنسبة 7% بحلول عام 2023 مع تحول الطلب على النفط نحو اقتصادات الدول الآسيوية مثل الصين والهند.

ونتيجة لخفض إنتاج النفط، فإنه يتوقع أن تبلغ نسبة النمو في دول مجلس التعاون الخليجي في عام 2019 مسجلة انخفاضاً كبيراً مقارنة بنسبة 2% في عام 2018 وذلك قبل أن تعاود تحسنها لتبلغ 2.5% في عام 2020 وفقاً لتقرير صندوق النقد الدولي.

وإزاء قيام بنك الاحتياطي الفيدرالي Federal Reserve بتخفيف السياسة النقدية، قام صانعو السياسات المالية والاقتصادية في دول مجلس التعاون الخليجي بتخفيض أسعار الفائدة، وهو ما قد يؤدي إلى انخفاض تكاليف الاقتراض بشكل عام في دول مجلس التعاون الخليجي، خاصة في ضوء الاعتماد المتزايد على الأسواق للحصول على تمويلات. وفي ضوء ذلك، ونتيجة لإدراج دول مجلس التعاون الخليجي ضمن مؤشرات أسواق الأسهم والسندات العالمية، فسوف يترتب على ذلك تدعيم اقتصادات المنطقة من خلال التدفقات الناشئة عن أسواق أدوات الدين والأسهم وتفوقها على اقتصادات الأسواق الصاعدة الأخرى.

### ثالثاً: الأوضاع المحلية - الكويت

في ضوء بيانات صندوق النقد الدولي، تم تخفيض توقعات نمو الناتج المحلي الإجمالي للكويت ليبلغ نسبة مقدارها 0.6% في عام 2019. إن النظرة المستقبلية للبيئة التشغيلية المحلية يسودها حالة من عدم اليقين خاصة في ظل تفشي فيروس كورونا في الصين في أواخر عام 2019.

ووفقاً للإحصاءات الصادرة، فإن هناك حالة من التحسن في وتيرة المشاريع التي تمت ترسيته والتي بلغت قيمتها 330 مليون دينار كويتي خلال الربع الثالث من عام 2019 مقارنة بمبلغ 270 مليون دينار كويتي خلال الربع الثاني حيث تتعلق معظم تلك المشاريع بقطاع الطاقة والمياه (200 مليون دينار كويتي). وقد بلغت القيمة الإجمالية للمشاريع التي تمت ترسيته هذا العام 770 مليون دينار كويتي والتي جاءت أقل مما هو متوقع، نظراً للتأجيل المتكرر لمجموعة من المشاريع والتي تم ترحيلها بهدف طرحها خلال الفترات الفصلية المقبلة.

من ناحية أخرى تشير التقارير الصادرة أن فائض الحساب الجاري قد شهد مزيداً من الاتساع في النصف الأول من عام 2019 ليبلغ 5.8 مليار دينار كويتي مقارنة بمبلغ 5 مليار دينار كويتي في النصف الأول من عام 2018، نتيجة لزيادة إيرادات الاستثمار التي ارتفعت إلى 6.3 مليار دينار كويتي أو بنسبة 66% على أساس سنوي مقارنة وهو ما يرجع بشكل أساسي إلى ارتفاع العوائد. ومع ذلك، فقد تراجع الميزان التجاري بنسبة 20% على أساس سنوي مقارنة ليبلغ 5.7 مليار دينار كويتي نتيجة لانخفاض أسعار النفط.

### رابعاً: أداء الأسواق المالية

أشارت التقارير أن بورصة الكويت حققت أفضل أداء ضمن أسواق دول مجلس التعاون الخليجي خلال العام الماضي، كما سجلت أفضل عائدات سنوية منذ عام 2014. وذكرت التقارير أيضاً أن المؤشر العام لبورصة الكويت ارتفع بنسبة 23,7 بالمائة مع مكاسب نسبتها 32,4 بالمائة حققها السوق الأول، ومن دون شك فإن ترقية السوق أعطت زخماً لأداء الأسهم الكويتية قبل إغلاق جلسات التداول للعام الماضي.

### خامساً: المؤشرات المالية

حققت الشركة الأم (أعيان للإجارة والاستثمار) خسارة صافية مقدارها 14.6 مليون دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. وقد بلغت خسارة السهم 18.23 فلس بينما بلغت حقوق المساهمين 68.4 مليون دينار كويتي كما بنهاية عام 2019 مقارنة بحقوق المساهمين بنهاية عام 2018 والتي كانت 81.8 مليون دينار كويتي.

وتعود الخسارة التي تكبدتها الشركة بشكل أساسي إلى تسجيل خسائر انخفاض في القيمة بلغت 12.7 مليون دينار كويتي بضمنها مبلغ 8.5 مليون دينار كويتي متعلق بانخفاض قيمة استثمار الشركة لدى شركة آبيار للتطوير العقاري (آبيار) - إحدى الشركات الزميلة وكذلك تحمل الشركة الأم (أعيان للإجارة والاستثمار) لحصة بلغت 5.8 مليون دينار كويتي من خسائر شركة آبيار. ومن ثم فإن إجمالي الانكشاف وخسارة انخفاض القيمة المرتبطة بالشركة الزميلة (آبيار) قد بلغت 14.3 مليون دينار كويتي. وكما بنهاية ديسمبر 2019.

بلغ إجمالي الموجودات المجمع لشركة أعيان للإجارة والاستثمار (المجموعة) 297 مليون دينار كويتي، بينما بلغ إجمالي المطلوبات 191 مليون دينار كويتي.

وقد واصلت الشركة تركيزها على أنشطة أعمالها وفقاً لما هو موضح في استعراض محتوى استعراض أداء قطاعات الشركة المتضمن في التقرير السنوي لعام 2019.

وفي سياق تسوية مديونية الشركة، تجدر الإشارة أن شركة أعيان للإجارة والاستثمار قد حرصت منذ بداية الازمة المالية على التواصل المستمر مع الدائنين، الأمر الذي عزز دعم الدائنين لها منذ ذلك الحين، حيث تواصل أعيان جهودها للتعامل مع كامل قيمة الدين بموجب تسوية نهائية للمديونية القائمة والبالغة قيمتها 137 مليون دينار كويتي، وجاري دراسة المقترح وأخذ الموافقات النهائية من قبل اغلبيية الدائنين "علما بأن هذه التسوية معروضة على محكمة التمييز حيث كان من المقرر لها جلسة بيوم 2020/4/8 وتم تأجيلها بسبب جائحة كورونا التي تعطلت بموجبها أعمال الدولة الى أجل غير معلوم.

### سادساً: استعراض أنشطة الشركة

#### الإجارة:

حقق قطاع الإجارة خلال عام 2019 معدلات أداء ممتازة ليواصل أدائه التشغيلي المميز وحققت أعيان الإجارة القابضة المزيد من التقدم في أعمالها، حيث شهد عام 2019 ارتفاعاً طيباً في الإيرادات التشغيلية فقد ارتفعت قيمة الإيرادات التشغيلية بنسبة 9.5% لتبلغ 35,6 مليون دينار كويتي لعام 2019 مقارنة بـ 32,5 مليون دينار كويتي لعام 2018.

وكذلك ارتفع مجمل الربح بنسبة 11% حيث بلغ 8,69 مليون دينار كويتي لعام 2019 مقارنة بـ 7,86 مليون دينار كويتي لعام 2018. أيضاً بلغت نسبة هامش مجمل الربح 24% لعام 2019 وهي نسبة ممتازة مقارنة بالسنوات السابقة. وحققت الشركة ارتفاعاً في مجموع الموجودات بنسبة 7% حيث بلغت 71,3 مليون دينار كويتي لعام 2019 مقارنة بـ 66,6 مليون دينار كويتي لعام 2018. كذلك ارتفعت حقوق الملكية بنسبة 14% حيث بلغت 39,5 مليون دينار لعام 2019 كويتي مقارنة بـ 34,6 مليون دينار كويتي لعام 2018.

من ناحية أخرى قامت أعيان الكويت للسيارات بوضع استراتيجية جديدة تسعى من خلالها الاستمرار في الريادة في قطاع السيارات في مجالات الخدمات المقدمة وتنوع المنتجات مع التركيز على تحقيق الاستدامة من خلال ركائز أساسية للإستراتيجية الجديدة أهمها الامتياز والريادة في خدمة العميل من خلال نوعية الخدمة وسهولة الاجراءات والتحول التكنولوجي والرقمي والتطوير المستمر الذي ينعكس على الريادة في هذا القطاع.

وفي إطار سعيها الدائم لتطوير خدماتها وتقديم تجربة ممتعة وراقية لعملاء التأجير التشغيلي قامت شركة أعيان الإجارة القابضة باستحداث وتطوير خدماتها الإلكترونية التي تساهم في سرعة إنجاز المعاملات والتيسير على العملاء. كما حرصت الشركة على طرح العديد من الحملات التسويقية المميزة على مدى العام والتي صممت خصيصاً لجذب شرائح جديدة من العملاء، إضافة إلى التركيز على التواجد والحضور في أماكن تجمع العملاء.

من ناحية أخرى عززت إدارة قطاع الإجارة (شركة أعيان الإجارة القابضة) جهودها المبذولة في عمليات التأجير التشغيلي وأبرمت عدداً من الصفقات الكبرى خلال العام مع عدد من أهم وأكبر وكالات السيارات بغرض تنوع السيارات التي تقدمها لعملائها من الشركات والوزارات والأفراد وتقديم خدمات تنافسية أقوى وتوفير سيارات جديدة للعملاء حرصاً على إرضائهم وتقديم أقصى درجات الرفاهية والجودة لهم. وقد فازت أعيان الكويت للسيارات التابعة لأعيان الإجارة القابضة بعدة صفقات لتضاف إلى رصيد إنجازاتها الرائعة والمتعددة في السوق الكويتي. ونجحت الشركة أيضاً في تصريف عدد أكبر من السيارات المستعملة من خلال التعاون مع الجهات التمويلية المختلفة.

وفيما يخص الشركات التابعة، واصلت أعيان للإجارة القابضة جهودها في دعم شركاتها التابعة داخل وخارج الكويت ومساعدتها على تطوير أعمالها ووضع خططها وتجاوز أي عقبات قد تواجهها. ونجم عن ذلك تطور متسارع وملحوظ في أعمال الشركات التابعة لشركة أعيان للإجارة القابضة حيث يتم التركيز على تنمية وتوسيع نشاطات الشركات التابعة في كل ما يتعلق بمجال تأجير السيارات، سواء منه طويل المدى أو المتوسط أو قصير المدى (اليومي والأسبوعي).

يشار إلى أن شركة أعيان الإجارة القابضة مملوكة بالكامل لشركة أعيان للإجارة والاستثمار وتعتبر الذراع التشغيلي لها في قطاع السيارات وخدماتها، وهي التي تدير محفظة السيارات في الكويت وخارجها. ويندرج ضمنها العديد من الشركات التابعة أبرزها شركة أعيان الكويت للسيارات وهي متخصصة في الإجارة وبيع السيارات المستعملة، وشركة بدجت لتأجير السيارات وهي وكالة تأجير عالمية والتي تملك وكالتها في الكويت وترتكز على عمليات التأجير القصيرة والمتوسطة المدى وشركة ريكاب لتأجير السيارات المتخصصة في عمليات التأجير القصيرة والمتوسطة المدى وكراج عاين وهو المركز الرئيسي المتخصص بإصلاح وصيانة أسطول سيارات أعيان وهو مجهز بأحدث الأجهزة والمعدات ولديه فرعين في منطقة الشويخ الصناعية ومنطقة الأحمدى.

## إدارة العقار:

في عام 2019 واجه السوق العقاري الاستثماري انخفاض في القيم الأيجارية في العقارات الاستثمارية والطلب على الوحدات السكنية بسبب كثرة المعروض وقلة الطلب . وبالرغم من ذلك، فقد تمكن قطاع العقار التابع بالكامل لشركة أعيان للإجارة والاستثمار من تحقيق أرباحاً بلغت 575 ألف دينار كويتي من العقارات التي تم بيعها خلال عام 2019 بالإضافة إلى تحقيق زيادة بنسبة 16% في إيرادات التأجير من العقارات الاستثمارية المتبقية مقارنة بعام 2018. أما بالنسبة للسائمين الحرفية التي تمتلكها الشركة في منطقة أبو فطيرة، فقد شهد عام 2019 اقبال ملحوظ على المنطقة بسبب الاستقرار في معدل العائد على العقار وزيادة الطلب على الوحدات المتاحة للإيجار من قبل المستثمرين الأمر الذي أدى إلى ارتفاع قيمة سعر المتر المربع في المنطقة .

## مشروع مول الجهراء التجاري:

تمتلك شركة أعيان للإجارة والاستثمار نسبة 78.53% بشكل مباشر من مول الجهراء. وقد شهد عام 2019 تسجيل مول الجهراء التجاري زيادة نسبتها 12% في إيرادات التأجير مقارنة بعام 2018. ويعود الفضل في ذلك إلى زيادة متوسط نسبة الإشغال من قبل المستأجرين من خلال خطة التسويق والتأجير الطموحة وكذلك الإدارة الفعالة لمول الجهراء التجاري.

## مجمع وبرج يال

تمتلك شركة أعيان للإجارة والاستثمار نسبة مقدارها 33.94% من مجمع وبرج يال من خلال شركتها التابعة المملوكة بالكامل - شركة توازن القابضة. وتمتلك مجموعة شركة أعيان العقارية- التي تقوم على إدارة المجمع النسبة المتبقية من مجمع وبرج يال.

## إدارة الأصول:

استمر عمل إدارة الأصول في متابعة وإدارة أصول عملاء الشركة المختلفة. فعلى صعيد أنظمة الاستثمار الجماعي، واصل صندوق عوائد العقاري خدمة عملائه بشكل مناسب حيث ارتفعت قيمة صافي أصول الصندوق لتصل لـ 631 فلس للوحدة في نهاية عام 2019 بعد أن كانت تبلغ 628 فلس للوحدة في نهاية العام الماضي. وحافظ الصندوق على توزيع العوائد الشهرية لمساهمييه تحقيقاً للهدف المنشود من تأسيسه، حيث بلغت نسبة التوزيعات السنوية بالنسبة لصافي قيمة الوحدة ما نسبته 5.5% كما في نهاية العام. واستمرت الإدارة بالتركيز على تحسين أداء أصول الصندوق وتطوير أدائها للحفاظ على مستويات أصوله. وقد حقق الصندوق أداء إيجابياً مقارنة بالصناديق المنافسة وأداء القطاع العقاري المحلي خلال عام 2019. كما تم خلال العام تمديد مدة الصندوق لخمس أعوام إضافية تنتهي في عام 2024.

وواصلت الإدارة متابعة تصفية أنظمة الاستثمار الجماعي التعاقدية، حيث حصلت خلال عام 2019 على موافقة هيئة أسواق المال على تصفية كل من محفظة مركز أعمال دبي ومحفظة المدينة، حيث ستقوم شركة أعيان للإجارة والاستثمار بأعمال المصفي لهذه الأنظمة خلال الفترة القادمة. كما أن العمل مستمر في تصفية صندوق مكاسب العقاري والمحافظ العقارية الأخرى.

## قطاع الاستثمار

يمثل قطاع الاستثمار جزءاً رئيسياً من إجمالي أصول شركة أعيان للإجارة والاستثمار، حيث تستمر الشركات التابعة والزميلة والتي تمتلك الشركة فيها حصصاً استراتيجية في لعب دوراً مهماً في أداء الشركة من حيث الربحية أو الخسارة والتدفقات النقدية.

وقد كان للتدهور الذي شهده أداء شركة أبيار للتطوير العقاري والتي تعتبر شركة زميلة لأعيان أثراً بارزاً على نتائج البيانات السنوية لهذا العام. حيث انعكس هذا الأداء السلبي لشركة أبيار على نتائج شركة أعيان حيث بلغت حصة الشركة من خسائر شركة أبيار مبلغ يقارب 5.8 مليون دينار كويتي خلال العام الماضي، كما تم تخفيض قيمة صافي الاستثمار في شركة أبيار لينتج عن ذلك تحقيق خسائر بلغت 8.5 مليون دينار كويتي. كما وافقت الجمعية العمومية لشركة أبيار للتطوير العقاري على انسحابها من التداول في بورصة الكويت.

## كلمة الرئيس التنفيذي

أما بخصوص الاستثمارات الرئيسية الأخرى، فقد استطاعت شركة أعيان العقارية تحقيق صافي أرباحا بلغت 2.1 مليون دينار في السنة المالية المنتهية في 2019/12/31. وقد أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أسهم مجانية بنسبة 5% . أما شركة مبرد القابضة، فقد واصلت الشركة نتائجها الإيجابية و استمرت في تحقيق الأهداف الموضوعه لها وتمكنت من تحقيق صافي ربح بلغ 1.01 مليون دينار كويتي. وقد تقدم مجلس الإدارة باقتراح للجمعية العمومية لتوزيع أرباح تصل لـ 5 فلس للسهم الواحد للسنة السادسة على التوالي. كما استطاعت شركة مشاعر القابضة، الشركة الزميلة لأعيان، من تحقيق صافي أرباحا بلغت 1.6 مليون دينار كويتي تمثل 9.2 فلس للسهم كما أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية تصل لـ 5 فلس للسهم.

### سابعاً: التقدم المحرز بشأن معايير وقواعد الحوكمة

استمرت شركة أعيان للإجارة والاستثمار في الامتثال بتطبيق المتطلبات الرقابية ووضع نظم الرقابة الداخلية الفاعلة والفعالة. ومن هذا المنطلق، تقوم الشركة بإعداد التقارير اللازمة للوفاء بكافة المعايير والقواعد المرتبطة بتطبيق معايير الحوكمة وتأخذ بعين الاعتبار الملاحظات والتعليمات الصادرة عن هيئة أسواق المال بهذا الشأن . ووفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال فقد تم إرفاق تقرير مفصل حول الحوكمة ضمن التقرير السنوي للشركة .

### ثامناً: التطورات المستقبلية

حتى إعداد هذا التقرير وحسب الاحداث اللاحقة المتعلقة بجائحة كوفيد-19 وما ترتب عليها من تعطيل الأعمال في الكويت والعالم وفرض حالة جمود على الحياة الاقتصادية بشكل عام فضلاً عن الهبوط الحاد في أسعار النفط، فإنه يجب الأخذ بعين الاعتبار أن حجم انعكاس هذه الكارثة على أعمال شركة أعيان غير محسوب حتى لحظة كتابة التقرير وكذلك المدى الزمني لانقشاع هذه الأزمة الذي مازال أيضاً غير محدد ، وهو ما يصعب معه التكهّن بمدى وكيفية انعكاس هذه الأزمة على وضع الشركة المالي ومدى قدرتها على التعامل مع ديونها في المستقبل.

### تاسعاً: الخاتمة :

لا يسعني في الختام إلا أن أتوجه بالشكر الجزيل إلى مساهمي الشركة على الثقة الكبيرة والدعم المتواصل الذي يقدمونهما للشركة وكذلك إلى عملاء الشركة على ثقتهم في خدمات ومنتجات الشركة ولا يفوتني أن أتوجه بالشكر الجزيل إلى كافة موظفي الشركة على أدائهم المتميز وتفانيهم في العمل.

كما أتقدم بجزيل الشكر لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة لتقديم الدعم المتواصل لإدارة الشركة التنفيذية.



منصور حمد المبارك

عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد:

ما يلي:

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بناء على تكليفنا بالقيام بأعمال التدقيق الشرعي الخارجي لشركة أعيان للإجارة والاستثمار فإننا نقدم لكم التقرير التالي:

### أولاً: وصف العمل المطلوب:

لقد قمنا بمراجعة وفحص المبادئ المستخدمة العقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي نفذتها الشركة في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 م وذلك لإبداء الرأي عن مدى التزام الشركة بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وفقاً للفتاوي والقرارات والإرشادات المحددة التي أصدرتها هيئة الرقابة الشرعية للشركة.

### ثانياً: مسؤولية الشركة:

إن إدارة الشركة مسؤولة عن الإلتزام بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وفقاً للفتاوي والقرارات والإرشادات المحددة التي أصدرتها هيئة الرقابة الشرعية للشركة في جميع أعمالها، كما تقع على الإدارة مسؤولية التأكد من ذلك.

### ثالثاً: مسؤولية المدقق الشرعي الخارجي:

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول مدى التزام الشركة بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية استناداً إلى أعمال التدقيق الشرعي التي قمنا بها. لقد قمنا بأعمال التدقيق الشرعي وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال، ومعايير الحوكمة الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI) والفتاوي والقرارات الصادرة عن هيئة الرقابة الشرعية للشركة.

إن مسؤوليتنا تتطلب من الإلتزام بالمتطلبات الأخلاقية وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق الشرعي للحصول على تأكيدات معقولة بأن الشركة ملتزمة بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

### رابعاً: وصف أعمال التدقيق الشرعي الخارجي:

في سبيل تحقيق العمل المطلوب منا، فقد قمنا بالتخطيط لأعمال التدقيق الشرعي، وتنفيذ أعمال وإجراءات التدقيق بالوسائل المهنية المعتبرة، وتضمنت إجراءات التدقيق الشرعي المنفذة فحص نظام الرقابة الشرعية للشركة.

كما قمنا بفحص العمليات التي قامت بها الشركة وتعاملاتها بالأوراق المالية وحصلنا على الإيضاحات والإثباتات اللازمة للتأكد من توافقها مع الفتاوي والقرارات والإرشادات المحددة التي أصدرتها هيئة الرقابة الشرعية للشركة، وقد شمل عملنا الاطلاع على البيانات المالية السنوية الخاصة بالشركة والإيضاحات الخاصة بها.

باعتمادنا أن الأدلة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق الشرعي.

## خامساً: الجهات المسؤولة في الشركة عن إجراء التعاملات التي تم فحصها ومراحل إنجازها:

لقد قمنا بإجراء التدقيق الشرعي الخارجي من خلال العديد من الزيارات الميدانية للشركة والتي آخرها بتاريخ 2020/2/19، وذلك للجهات المسؤولة في الشركة منها ما يلي:

- |                   |                            |                         |                         |
|-------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| - إدارة الأصول    | - إدارة الإستثمار          | - إدارة الخزينة         | - إدارة العقار          |
| - الإدارة المالية | - إدارة المطابقة والالتزام | - إدارة تقنية المعلومات | - إدارة الموارد البشرية |

لقد قمنا بإجراء فحصنا من خلال المراحل التالية:

- حصر مجالات التدقيق.
- حصر العقود والمعاملات المنفذة في كل مجال.
- التدقيق على أساس العينات.
- إعداد برامج واستمارات التدقيق الشرعي.
- التدقيق الميداني.
- تدوين الملاحظات التي تم الحصول عليها من التدقيق.
- إعداد تقرير الدقيق الشرعي الخارجي والتوصيات (التقرير الأولي) وإفادات الشركة على الملاحظات (إن وجدت).
- التأكد من التزام إدارة الشركة بالتصحيح وفقاً لملاحظات التدقيق الشرعي (إن وجدت).

## سادساً الرأي:

في رأينا أن العقود والعمليات التي أبرمتها الشركة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 م، قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية كما قررتها هيئة الرقابة الشرعية للشركة.

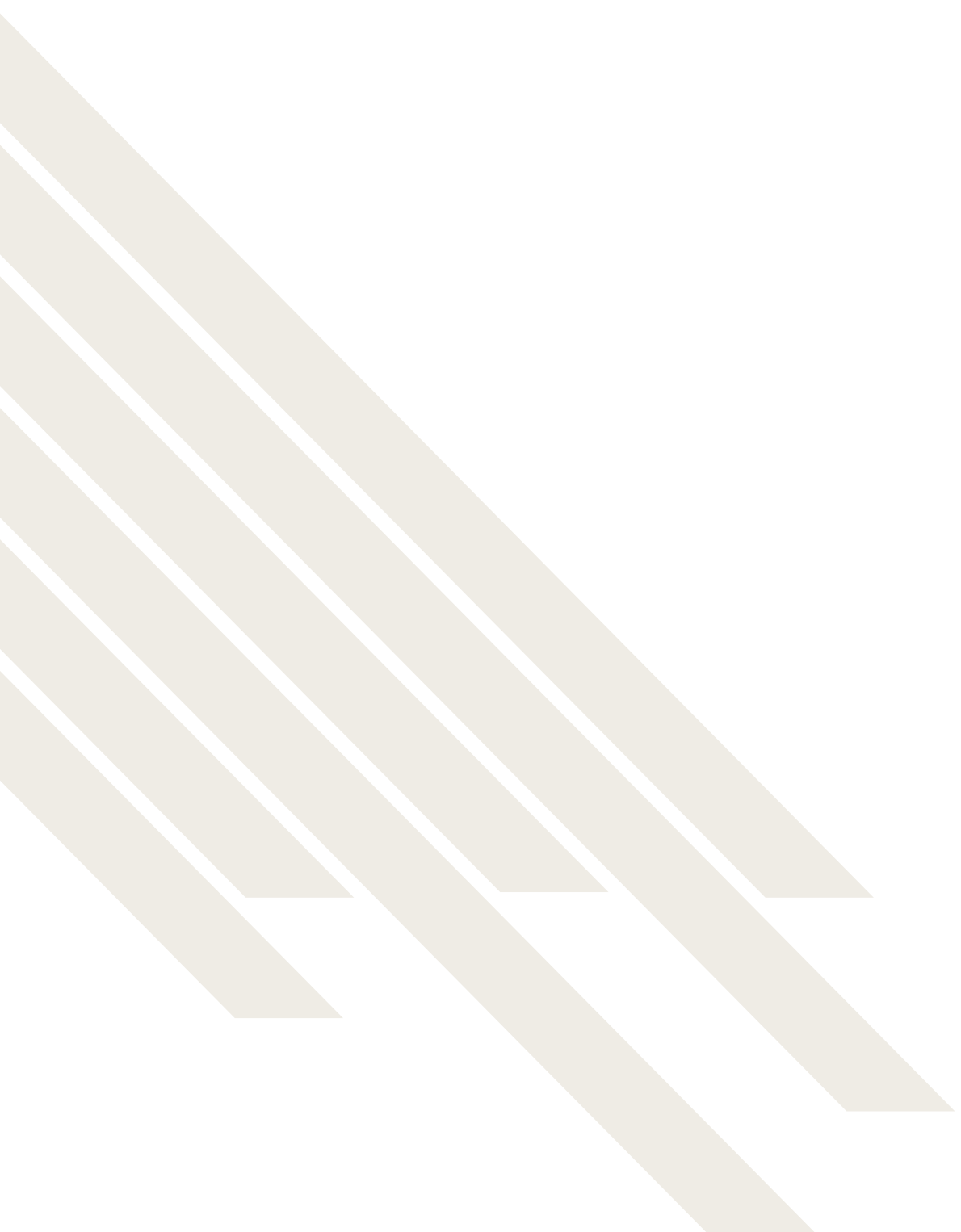
والله سبحانه خير وكيل وحسيب  
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

### تصديق أصحاب الفضيلة

أ.د. نايف الحجاج العجمي  
عضو الهيئة الموقرة

أ.د. أحمد الحجي الكردي  
عضو الهيئة الموقرة

أ.د. سيد محمد عبد الرزاق الطبطبائي  
رئيس الهيئة الموقرة



## تقرير حوكمة الشركات لعام 2019

## المقدمة:

عكفت الشركة خلال السنوات الماضية على بناء قاعدة راسخة للحوكمة لتكون منهجاً رئيسياً لجميع أعمالها وتبليور تلك القاعدة في إقرار الآليات والنظم التي تبين أطر العلاقة بين كل من مجلس الإدارة والجهاز التنفيذي للشركة والمساهمين وأصحاب المصالح وغيرهم من الأطراف ذوي العلاقة بالشركة بهدف العمل على توثيق السلوك المهني والاخلاقي وتوطيد وإقرار عملية الرقابة والمسائلة وكفالة التنظيم الإداري السليم .

حيث تم وضع واعتماد العديد من المعايير والمقومات التي تكفل تقييم جميع العناصر لهدف تحقيق الاستدامة والشفافية والسرية والمحاسبة والعدالة التي تشكل الركائز الأساسية في جميع معاملاتنا وممارساتنا المالية والتجارية، وتنظيم العلاقة بيننا وبين كل من المساهمين والأطراف ذوي العلاقة وأصحاب المصالح بمختلف أطيافهم . كما تمثل تلك المبادئ المنهج الأساسي لموظفي أعيان في ممارساتهم اليومية بما يحقق الالتزام بالقوانين واللوائح وقواعد السلوك المهني والاخلاقي وذلك في كنف مبادئ الشريعة الإسلامية الغراء .

ويتمثل الإطار التوجيهي والقانوني لنظام أعيان في الإدارة في أحكام قانون الشركات وأحكام قواعد «حوكمة الشركات» الواردة ضمن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم التعامل في الأوراق المالية وتعديلاتهما والنظام الأساسي وأدلة السياسات والاجراءات المعتمدة بما يتلاءم والممارسات المهنية وفقاً لقواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال الكويتية .

## القاعدة الاولى

### بناء هيكل متوازن لمجلس الادارة

#### تشكيل مجلس الادارة:

إن التنوع في الخبرات العلمية والمهنية والمهارات المتخصصة هو ركيزة بناء مجلس إدارة أعيان بما يؤهلها لمواكبة التطور السريع في بيئة الأعمال العالمية واحتياجات الأعمال المتجددة، ويتولى إدارة الشركة مجلس إدارة منتخب يحدد النظام الأساسي طريقة تكوينه وعدد أعضائه ومدة العضوية على نحو متوازن يدعم قيام المجلس بمهامه ومسؤولياته وتشكيل العدد اللازم من اللجان المنبثقة منه وفقاً لمتطلبات حوكمة الشركات، وقد تم الأخذ بعين الاعتبار عند تكوين المجلس تنوع الخبرات المهنية والعلمية والمهارات المتخصصة والفهم الكامل لكافة أعمال الشركة والمخاطر التي قد يتعرض لها مركزها المالي لدعم عملية اتخاذ القرار السليم في الوقت المناسب .

ويتكون مجلس إدارة أعيان من رئيس ونائب رئيس للمجلس وغالبية أعضاء غير تنفيذيين وعدد كافي من الأعضاء المستقلين المناط بهم مهام ضمن أعمال مجلس الادارة ولجانته لدعم أنشطة الشركة المختلفة بما يساعد في اتخاذ القرارات السليمة التي تصب في صالح الشركة وذلك على النحو التالي:

## تقرير حوكمة الشركات 2019

اسم السيد العضو	صفة العضو	الخبرات العملية والعلمية	تاريخ الانتخاب او التعيين
السيد / فهد على محمد ثنيان الغانم	رئيس مجلس الادارة	<p>يمتلك السيد / فهد على محمد ثنيان الغانم ما يزيد عن الخمسة عشر عاماً من الخبرة المهنية في مجال المراكز القيادية لادارة الشركات الاستثمارية داخل وخارج دولة الكويت وذلك في مختلف المجالات المالية والمصرفية والانشطة الاستثمارية والتجارية عن طريق شغلة لعدة مناصب في العديد من المؤسسات المالية والمصرفية و الشركات أهمها :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• عضو مجلس ادارة وعضو اللجنة التنفيذية وعضو لجنة التدقيق والالتزام في بيت التمويل الكويتي منذ 2014.</li> <li>• رئيس لجنة الاستثمار في بيت التمويل الكويتي منذ 2016</li> <li>• عضو لجنة الاندماج في بيت التمويل الكويتي منذ 2018.</li> <li>• الرئيس التنفيذي لشركة على الغانم وأولاده للسيارات منذ 2005.</li> <li>• نائب رئيس مجلس إدارة الشركة الاهلية لبيع واستيراد المركبات الثقيله الوكيل الحصري(MAN TRUCKS) منذ 2011.</li> <li>• عضو مجلس ادارة لدى ممثلي وكلاء شركة مكلارين منذ 2010 - 2015</li> <li>• عضو مجلس ادارة الشركة الكويتيه لصناعة مواد البناء منذ 2004.</li> <li>• عضو مجلس إدارة وأمين صندوق نادي الكويت الرياضي منذ 2007.</li> <li>• عضو مجلس إدارة الشركة العالمية لخدمات الدفع الالكتروني ( UPS ) منذ 2005 - 2011</li> <li>• عضو مجلس ادارة الشركة الأولى للمسالخ ذ.م.ك. منذ 2003 - 2005</li> <li>• عضو في جمعية المهندسين الكويتية منذ 2003</li> </ul> <p>وقد أنهى السيد / الغانم دراسته العلمية بالكويت بحصوله على شهادة الهندسة المدنية من جامعة الكويت، ومن ثم بدأ حياته العملية بتوليته منصب الرئيس التنفيذي لمجموعة شركات على الغانم وأولاده قطاع المقاولات ومن ثم تولى العديد من الوظائف القيادية في شركات ومؤسسات عدة كان له الاثر البارز على ربحيتها وتعاضم مركزها المالي.</p>	01/05/2017
السيد / عبدالعزيز ناصر المرزوق	نائب رئيس مجلس الادارة	<p>يمتلك السيد/ عبدالعزيز ناصر المرزوق ما يزيد عن عشرون عاماً من الخبرة المهنية في مجالات العمل المالية والمصرفية حيث تقلد العديد من المناصب القيادية في العديد من المؤسسات داخل وخارج دولة الكويت على اختلاف انشطتها الاستثمارية والتجارية والتمويلية على مدار تلك الفترة ، ويشغل السيد/ المرزوق عدة مناصب في شركات مختلفة أهمها :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• عضو مجلس الادارة والرئيس التنفيذي لشركة بيتك كابيتال للاستثمار .</li> </ul> <p>وقد أنهى السيد / المرزوق دراسته من الولايات المتحدة الامريكية بحصوله على بكالوريوس في التمويل من جامعة سان هوزية بولاية كاليفورنيا بالولايات المتحدة وحصل فيما بعد على ماجستير في ادارة الاعمال من London business school - المملكة المتحدة.</p>	01/05/2017

اسم السيد العضو	صفة العضو	الخبرات العملية والعلمية	تاريخ الانتخاب او التعيين
السيد / منصور حمد المبارك	عضو مجلس الادارة والرئيس التنفيذي	<p>يمتلك السيد / منصور حمد المبارك ما يزيد عن الثلاثون عاماً من الخبرة المهنية في مجالات العمل المالية والتمويلية حيث تقلد العديد من المناصب القيادية طوال تلك الفترة ، ويشغل السيد / المبارك المناصب التالية :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• رئيس مجلس ادارة شركة اعيان العقارية .</li> <li>• عضو مجلس ادارة بشركة مشاعر القابضة .</li> <li>• الرئيس التنفيذي لشركة اعيان للاجارة والاستثمار .</li> </ul> <p>وقد أنهى السيد / المبارك دراسته بالولايات المتحدة الامريكية وذلك بحصوله على بكالوريوس إدارة أعمال - تمويل من جامعة ويسترن ميتشجان بالولايات المتحدة وقد كرس السيد /المبارك وقته وجهده لتطوير وتعزيز المركز المالي للشركة وتعظيم الايرادات وصيانة حقوق المساهمين وكذلك العمل على الالتزام بخطة اعادة الهيكلة المالية للشركة .</p>	01/05/2017
السيد / طلال محمد رضا بهباني	عضو مجلس ادارة مستقل	<p>يمتلك السيد / طلال بهباني من الخبرات المهنية الاستثمارية منها والتجارية ما يؤهله لكونه عضواً مستقلاً بمجلس ادارة شركة اعيان للاجارة والاستثمار، حيث تزيد سنوات خبره لدية عن الخمسة وعشرون عاماً تقلد خلالها العديد من الوظائف التنفيذية والقيادية في عديد من المؤسسات المصرفية والتمويلية داخل وخارج دولة الكويت على اختلاف انشطتها الاستثمارية والتجارية حيث يشغل السيد / بهباني العديد من المناصب في عدة شركات مختلفة اهمها :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• رئيس مجلس إدارة البنك الاهلي الكويتي .</li> <li>• نائب رئيس مجلس ادارة شركة الكويت للتأمين .</li> <li>• المدير العام لشركة محمد صالح ورضا يوسف بهباني .</li> <li>• المدير العام لشركة بهباني مركنتلي للسيارات.</li> <li>• عضو مجلس إدارة شركة الملا وبهباني للسيارات.</li> </ul> <p>وقد أنهى السيد / بهباني دراسة بدولة الكويت بحصوله على شهادة كلية الاداب تخصص لغة انجليزية من جامعة الكويت وقد شغل عضوية مجلس ادارة بنك الكويت الصناعي من عام 2003 وحتى عام 2007 .</p>	01/05/2017
السيد / رياض ناصر البدر	عضو مجلس ادارة غير تنفيذي	<p>يمتلك السيد / رياض ناصر البدر ما يزيد عن اثنين وثلاثون عاماً من الخبرة المهنية تقلد خلالها العديد من الوظائف القيادية والتنفيذية في العديد من المؤسسات المالية والمصرفية منها البنك التجاري الكويتي وبيت التمويل الكويتي حيث يشغل وظيفة مدير أول التمويل الخاص لدى بيت التمويل، وقد حصل السيد / البدر على الدبلوم العالي في العلوم المصرفية من معهد الدراسات المصرفية بدولة الكويت.</p>	01/05/2017

## تقرير حوكمة الشركات 2019

اسم السيد العضو	صفة العضو	الخبرات العملية والعلمية	تاريخ الانتخاب او التعيين
السيد / ناصر ابراهيم بورسلي	عضو مجلس ادارة غير تنفيذي	يمتلك السيد / ناصر بورسلي ما يزيد عن عشرون عاماً من الخبرة المهنية في المجال المالي والمصرفي حيث تدرج بالسلم الوظيفي لدى بنك الكويت التجاري ليشغل وظيفة نائب مدير عام / قطاع الائتمان التجاري، وقد أنهى السيد بورسلي دراسته في الولايات المتحدة الأمريكية بحصوله على بكالوريوس إدارة - مع التركيز على الادارة العامة من جامعة سانبرناردينو بولاية كاليفورنيا الولايات المتحدة .	01/05/2017
السيد / خالد بدر الرومي	عضو مجلس ادارة غير تنفيذي	يمتلك السيد / خالد الرومي ما يزيد عن ثلاثين عاماً من خبره المهنية في العديد من المجالات الاستثمارية والتجارية والمناصب القيادية حيث شغل منصب عضوية مجلس ادارة شركة المدار للتمويل وتولى منصب مدير عام الشركة الوطنية للميادين ويشغل حالياً منصب مدير عام شركة رحال العالمية للنقل ، وقد أنهى السيد / الرومي دراسته في الولايات المتحدة الأمريكية بحصوله على بكالوريوس الادارة - تجارة دولية من (Champion University) بالولايات المتحدة.	01/05/2017

### أمين سر مجلس الادارة:

اسم السيد	الصفة	الخبرات العملية والعلمية	تاريخ التعيين
السيد / عبدالله محمد الشطي	أمين سر مجلس الإدارة	إنضم السيد/ عبدالله الشطي إلى شركة أعيان للإجارة والاستثمار في عام 2006، حيث يمتلك خبرة مهنية تزيد عن الاثني عشر عام في مجال الاستثمار بدأها في برنامج التدريب الهندسي لدى الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية وانتقل بعدها إلى إدارة الممتلكات الخاصة بشركة المركز المالي الكويتي، ثم انتقل إلى شركة أعيان للإجارة والاستثمار وتدرج بالسلم الوظيفي حتى بات يشغل منصب «نائب الرئيس التنفيذي» كما يشغل عضوية مجلس ادارة العديد من الشركات الإستثمارية والعقارية داخل وخارج دولة الكويت ومنها رئاسة مجلس إدارة شركة مبرد للنقل (شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية) وشركة عنان للتمويل العقاري وشركة أعيان العقارية . وقد أنهى السيد / الشطي دراسته الجامية بحصوله على شهادة بكالوريوس - هندسة كمبيوتر - من جامعة الكويت، وماجستير في إدارة الأعمال من جامعة هونغ كونغ للعلوم والتكنولوجيا كما أنه حاصل على شهادة المحلل المالي المعتمد (CFA) .	01/05/2017

## اجتماعات مجلس الإدارة:

يعقد مجلس الإدارة اجتماعات دورية با لا يقل عن ست اجتماعات خلال السنة المالية بحضور غالبية أعضائه بناءً على دعوة من رئيس المجلس أو بناءً على طلب مقدم من عضوين من الأعضاء على الأقل، ويتم موافاة أعضاء المجلس بجدول الاعمال والمستندات ذات العلاقة قبل موعد الاجتماع بثلاثة أيام على الأقل بحيث يتمكن الأعضاء من دراسة الموضوعات المطروحة بالاجتماع واتخاذ القرارات المناسبة حيالها، ويكفل النظام الأساسي للشركة عملية تنظيم حضور الأعضاء للاجتماعات فضلاً عن آلية التعامل مع حالات عدم الانتظام في حضور اجتماعات المجلس، وقد كانت اجتماعات المجلس للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وفقاً للعرض التالي:

عدد الاجتماعات	اجتماع رقم (6) 2019/12/26	اجتماع رقم (5) 2019/12/15	اجتماع رقم (4) 31/10/2019	اجتماع رقم (3) 2019/08/07	اجتماع رقم (2) 2019/05/29	اجتماع رقم (1) 2019/02/17	اسم السيد العضو
٦	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد / فهد علي الغانم رئيس مجلس الادارة
٥	✓	✓	✓	✓	معتذر	✓	السيد / عبدالعزيز ناصر المرزوق نائب رئيس مجلس الادارة
٦	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد / منصور حمد المبارك عضو مجلس الادارة
٦	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد / طلال محمد رضا بهباني عضو مجلس الادارة
٣	معتذر	✓	معتذر	✓	معتذر	✓	السيد / خالد بدر الرومي عضو مجلس الادارة
٦	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد / رياض ناصر البدر عضو مجلس الادارة
٦	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد / ناصر ابراهيم بورسلي عضو مجلس الادارة

## تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر الاجتماعات:

قام مجلس الادارة بتعيين أمين سر له من بين موظفي الشركة يعمل وفقاً لدليل مهام ومسؤوليات معتمد من قبل المجلس يقر ويوضح اضطلاع أمين السر بجميع مهامه وفقاً للوارد بقواعد حوكمة الشركات ضمن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم التعامل في الأوراق المالية وتعديلاتهما . حيث يتولى أمين السر تزويد السادة أعضاء المجلس بالمعلومات والمستندات ذات العلاقة بالبنود التي سيتم مناقشتها بإجتماعات المجلس خلال الفترات المقررة لتمكينهم من دراستها لاتخاذ القرارات السليمة حيالها ، وكذلك تدوين كافة نقاشات أعضاء مجلس الإدارة التي تدور في الاجتماع وتوثيقها في محاضر مؤرخة ومسلسلة في سجل خاص مرقم وتدوين التوصيات بشأن القرارات المتخذة خلال الاجتماعات مع بيان الأعضاء الحاضرين وتوقيعاتهم على محاضر الاجتماعات.

مع كفاءة حُسن إيصال وتوزيع التقارير المتصلة بعمل المجلس والوثائق وجداول الأعمال وإمكانية وصول أعضاء المجلس واللجان بشكل كامل وفوري للمعلومات والوثائق والسجلات المتعلقة بالشركة في الوقت المناسب وتزويد المجلس ولجانه بجميع الوثائق والمعلومات والتقارير الدورية ذات العلاقة بأنشطة الشركة المختلفة الصادرة عن الإدارة التنفيذية بالشركة.

## القاعدة الثانية

### التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

#### مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة:

يتمتع مجلس إدارة أعيان بجميع الصلاحيات والسلطات اللازمة لإدارتها وتبقى المسؤولية كاملة عن إدارة الشركة على عاتق المجلس حتى وإن شكل لجاناً أو فوض جهات أو أشخاص آخرين بذلك، ويقوم أعضاء مجلس الادارة بتحديد الإطار العام للحوكمة والاشراف على آلية تنفيذها وفقاً لقواعد السلوك المهني والاخلاقي بما يتسق مع مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية الغراء ويعمل على صيانة وتعزيز حقوق المساهمين.

ويعكس النظام الأساسي للشركة المسؤوليات والواجبات الخاصة بالسادة أعضاء مجلس الإدارة اتساقاً والقواعد الواردة ضمن قانون الشركات واللائحة التنفيذية للقانون رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم التعامل في الأوراق المالية وتعديلاتهما وبما يعمل على بلورة وتحديد تلك المهام وصيها ضمن مستند واحد يعكس تفاصيل أحكامها فقد قام المجلس باعتماد اللائحة الداخلية له والوصوف الوظيفية الخاصة بالسادة أعضاء مجلس الإدارة ورئيس المجلس والتي تعكس وتوضح المهام والمسؤوليات والواجبات المختلفة الملقاة على عاتق مجلس الإدارة والسادة أعضاء المجلس تجاه الشركة .

### مهام ومسؤوليات الإدارة التنفيذية والسلطات والصلاحيات المفوضة لها:

تضطلع الإدارة التنفيذية بالشركة بالعديد من المهام والمسؤوليات في ضوء الصلاحيات والسلطات المخولة لها من قبل مجلس الإدارة أهمها تنفيذ الاستراتيجية والخطة السنوية من خلال السياسات واللوائح والأنظمة المعتمدة من قبل المجلس واعداد التقارير الدورية المالية وغير المالية بشأن التقدم المحرز في خطط واستراتيجية الشركة وعرضها على مجلس الإدارة وإدارة العمل اليومي للشركة وكفالة نظام محاسبي دقيق يعكس بشكل مفصل البيانات المالية وحسابات الدخل والعمل على تعظيم الأرباح وتقليل النفقات في ظل الاستراتيجية المعتمدة والمشاركة الفعالة في بناء وتنمية ثقافة القيم الأخلاقية داخل الشركة، وتعمل الإدارة التنفيذية وفق سياسات عمل معتمده من قبل مجلس الإدارة . ومن جانب آخر وتفعيلاً للسياسات والاجراءات المعتمدة ودعماً للإدارة التنفيذية لتمكينها من اداء مهامها ومسؤولياتها على الوجه الاكمل فقد قام مجلس الادارة بإعتماد لائحة الصلاحيات المالية والادارية التي تنظم السلطات والصلاحيات وكذلك التفويضات الممنوحة للإدارة التنفيذية بما يدعم سرعة إتخاذ القرار من قبل المخولين مع مراعاة توزيع الصلاحيات لتحقيق اعلى درجات الرقابة عند تنفيذ القرار بما يتوافق مع الممارسات المثلى في حوكمة الشركات .

### حصول أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات والبيانات:

تعتمد الشركة آليات وقنوات اتصال مباشرة وغير مباشرة تعمل على تمكين السادة أعضاء مجلس الإدارة بشكل عام والأعضاء المستقلين وغير تنفيذيين بشكل خاص من الوصول بشكل كامل وفوري لكافة المعلومات والوثائق والسجلات المتعلقة بأعمال الشركة، حيث تقوم الإدارة التنفيذية للشركة بتزويد مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه بجميع الوثائق والمعلومات المطلوبة من خلال بنية أنظمة آلية و معلوماتية توفر تقارير دورية شاملة أو عن طريق التواصل المباشر مع الإدارات المعنية وكذلك التقارير التي تصدر من اللجان المنبثقة عن المجلس بما يمكن أعضاء مجلس الإدارة من إتخاذ القرارات بشكل مناسب وفعال .

### أبرز إنجازات مجلس الإدارة:

- متابعة أداء قطاعات الشركة المختلفة وأبرز مستجداتها بشكل دوري .
- المراجعة الدورية والمصادقة على سياسات واجراءات قطاعات الشركة المختلفة ومتابعة الالتزام بها .
- متابعة مدى التزام الشركة بتعليمات الجهات الرقابية ومناقشة المخالفات الواردة والتأكد من ضرورة تصويبها من قبل الإدارة التنفيذية .
- اعتماد خطة العمل السنوية للشركة .
- مناقشة البيانات المالية للشركة واعتمادها وفقاً للمواعيد المحددة .
- متابعة أعمال وأداء لجان المجلس والوقوف على أبرز ما يتم مناقشته فيها بشكل دوري .
- مناقشة آخر تطورات عملية إعادة هيكلة الالتزامات المالية على الشركة بشكل مستمر وتوجيه الإدارة التنفيذية لاتخاذ الاجراءات اللازمة لمصلحة الشركة .

### تشكيل اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة:

يعتمد مجلس الادارة تشكيل العدد الكافي من اللجان التابعة وفقاً للوائح ونظم عمل معتمدة تعكس وتوضح مهام تلك اللجان ومدتها والصلاحيات الممنوحة لها وكفالة رقابة المجلس على عمل تلك اللجان فضلاً عن قيامها بتبليغ المجلس بنتائج أعمالها وما تتوصل إليه من نتائج شفافية مطلقة، وتحمل اللجان المنبثقة عن المجلس المسؤولية الكاملة عن أعمالها امام المجلس على نحو لا يعفي مجلس الادارة من مسؤولية متابعة أعمال تلك اللجان ومجلس ادارة اعيان ثلاثة لجان منبثقة عنه ممثلة في التالي :

## أولاً: لجنة التدقيق: مهام لجنة التدقيق:

- 1 . مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة، وإبداء الرأي والتوصية بشأنها ورفعها لمجلس الإدارة، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية.
- 2 . التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم، ويراعى عند التوصية بالتعيين التأكد من استقلاليتهم، ومراجعة خطابات تعيينهم.
- 3 . متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين، والتأكد من عدم قيامهم بتقديم خدمات إلى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.
- 4 . دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها.
- 5 . دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
- 6 . تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير يتضمن رأي وتوصيات اللجنة في هذا الشأن.
- 7 . الإشراف الفني على إدارة التدقيق الداخلي في الشركة من أجل التحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الأعمال والمهام المحددة من قبل مجلس الإدارة.
- 8 . التوصية بتعيين مدير التدقيق الداخلي، ونقله، وعزله، وتقييم أدائه، وأداء إدارة التدقيق الداخلي.
- 9 . مراجعة وإقرار خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي، وإبداء ملاحظاتها عليها.
- 10 . مراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي، والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في التقارير.
- 11 . مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
- 12 . التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.

### • اجتماعات اللجنة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 :

قامت اللجنة خلال العام 2019 بعقد عدد ٥ اجتماعات على النحو التالي :

5	4	3	2	1	رقم المسلسل للاجتماع	أعضاء اللجنة المشكلة في 2017 / 5 / 1
2019 / 12 / 20	2019 / 10 / 31	2019 / 08 / 07	2019 / 05 / 09	2019 / 02 / 17	تاريخ الاجتماع	
✓	✓	✓	معتذر	✓	رئيس اللجنة	السيد / عبدالعزيز ناصر المرزوق
✓	✓	✓	✓	✓	عضو	السيد / رياض ناصر البدر
✓	✓	✓	✓	✓	عضو	السيد / طلال محمد رضا بهباني

### • أبرز إنجازات لجنة التدقيق خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ :

- مناقشة تقارير التدقيق الداخلي للشركة بشكل دوري ووضع التوصيات اللازمة لتصويب الملاحظات الواردة في التقارير.
- مناقشة تقرير انظمة الرقابة الداخليه ووضع التوصيات اللازمه لتصويب الملاحظات الوارده فى التقارير.
- مناقشه تقرير تقرير مراجعة وتقييم أداء التدقيق الداخلي ووضع التوصيات اللازمه لتصويب الملاحظات الوارده فى التقارير.
- اعتماد خطة التدقيق السنوية للشركة
- مناقشة مخالفات الجهات الرقابية الواقعه على الشركة ورفع توصية للمجلس لمعالجتها.
- الاجتماع بالمدقق الخارجي بشكل دوري ومناقشة البيانات المالية المرحلية للوقوف على الوضع المالي للشركة بشكل أدق.
- مناقشة العديد من السياسات وأدلة الاجراءات الخاصة باعمال التدقيق.

## ثانياً: لجنة المخاطر:

### مهام لجنة المخاطر:

1. إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة، والتأكد من تنفيذ هذه الاستراتيجيات والسياسات، وأنها تتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة.
2. ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر.
3. تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الشركة، وذلك لتحديد أوجه القصور بها.
4. مساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبولة في الشركة، والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر بعد اعتماده من قبل مجلس الإدارة.
5. مراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع توصيات بشأنه قبل اعتماده من قبل مجلس الإدارة.
6. التأكد من استقلالية موظفي إدارة المخاطر عن الأنشطة التي ينجم عنها تعرض الشركة للمخاطر.
7. التأكد من أن موظفي إدارة المخاطر لديهم الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة، والعمل على زيادة وعي العاملين بثقافة المخاطر وإدراكهم لها.
8. إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة.
9. مراجعة المسائل التي تثيرها لجنة التدقيق المرتبطة والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر في الشركة.

### • اجتماعات اللجنة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 :

قامت لجنة المخاطر خلال العام 2019 بعقد عدد ٥ اجتماعات على النحو التالي :

5	4	3	2	1	رقم المسلسل للاجتماع	أعضاء اللجنة المشكلة في 2017/5/1
2019/12/26	2019/12/12	2019/10/31	2019/05/09	2019/12/17	تاريخ الاجتماع	
✓	✓	✓	✓	✓	رئيس اللجنة	السيد / طلال محمد رضا بهباني
✓	✓	✓	✓	✓	عضو	السيد / رياض ناصر البدر
✓	✓	✓	✓	✓	عضو	السيد / ناصر ابراهيم بورسلي

### • أبرز إنجازات لجنة المخاطر خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ :

- تم مناقشة المخاطر التي تتعرض لها الشركة بشكل دوري. ووضع التوصيات اللازمة للإدارة التنفيذية للتعامل مع هذه المخاطر.
- تم مناقشة الصفقات التي من شأنها تعارض المصالح مع أطراف ذات صلة ( الشركات التابعة والزميلة) والتأكد من سلامة الاجراءات المتبعة.
- مراجعة العديد من السياسات واللوائح المتعلقة بأعمال إدارة المخاطر في الشركة.

## ثالثاً: لجنة الترشيحات والمكافآت:

### مهام لجنة الترشيحات والمكافآت :

1. التوصية بقبول الترشيح وإعادة الترشيح لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
2. وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، مع المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة .
3. استقطاب طلبات الراغبين في شغل المناصب التنفيذية حسب الحاجة، ودراسة ومراجعة تلك الطلبات.
4. تحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة، وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء وشريحة المكافآت في شكل أسهم، وشريحة مكافآت نهاية الخدمة
5. وضع توصيف وظيفي للأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين.
6. التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.
7. إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية يعرض على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه ويتلى من رئيس مجلس الإدارة وفقاً للنموذج المعتمد لذلك .

### • اجتماعات اللجنة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 :

قامت لجنة الترشيحات والمكافآت خلال العام 2019 بعقد عدد اجتماع واحد على النحو التالي :

1	رقم المسلسل للاجتماع	أعضاء اللجنة
17/2/2019	تاريخ الاجتماع	المشكلة في 1/5/2017
✓	رئيس اللجنة	السيد / عبدالعزيز ناصر المرزوق
✓	عضو	السيد / منصور حمد المبارك
✓	عضو	السيد / طلال محمد رضا بهياني

### • انجازات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 :

عملت لجنة الترشيحات والمكافآت وفقاً لما اعتمده مجلس إدارة شركة أعيان لسياسة المكافآت بما يتوافق مع إستراتيجية الشركة في الإستقطاب والحفاظ على العمالة المؤهلة والقادرة على القيام بالمهام المطلوبة بكل كفاءة وفاعلية، كما تم ربط سياسة منح المكافآت بأداء الشركة بشكل عام وأداء إدارت الشركة ومخاطر العمل بشكل خاص، وتلتزم الشركة بشكل سنوي وفقاً للمتطلبات التنظيمية بالأفصاح عن المكافآت الممنوحة للسادة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية حيث يصدر تقرير سنوي عن لجنة الترشيحات والمكافآت المنتهية من مجلس الإدارة وفقاً للتفصيل الوارد بقواعد حوكمة الشركات ضمن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٧ لسنة 2010 بشأن انشاء هيئة أسواق المال وتنظيم التعامل في الأوراق المالية وتعديلاته على أن يتلى من قبل رئيس مجلس الإدارة في الجمعية العامة السنوي للشركة.

وتقوم تلك اللجان بدورها وفقاً للوائح ونظم عمل معتمدة توضح مدتها والمهام والمسؤوليات الموكلة إليها والصلاحيات الممنوحة لها بالإضافة الى تفويضها من قبل مجلس الإدارة للاضطلاع بمهامها على أكمل وجه .

## القاعدة الثالثة

### اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والادارة التنفيذية

#### لجنة الترشيحات والمكافآت:

لكفالة قيام المجلس بإعداد التوصيات المتعلقة بالترشيحات لمنصب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والسياسات واللوائح المنظمة لمنح التعويضات والمكافآت قام مجلس الإدارة بإعتماد تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت ومنحها الصلاحيات التي تمكنها من القيام بدورها على الوجه الأكمل وقد تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت بتاريخ 2017/05/01 وتحدد مدتها وفقاً للمدة المحددة لمجلس الإدارة (ثلاثة سنوات) بعضوية مشكلة من ثلاثة أعضاء واجتماعات دورية بحد أدنى اجتماع واحد خلال السنة المالية.

تقرير المكافآت الممنوحة للسادة أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية :

كما عمدت اللجنة على العمل وفقاً للاطار العام الذي تم اعتماده لتحديد مكافآت السادة أعضاء مجلس الإدارة وفقاً لما نصت عليه المادة رقم (198) من قانون الشركات رقم ١ لسنة 2016، وكذلك ما نظمه الكتاب الخامس عشر «حوكمة الشركات» من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة اسواق المال، مع ضمان عرض تقرير المكافآت على الجمعية العامة للموافقة عليه وقرارة، هذا وقد تمثلت المكافآت لكلاً من السادة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بالتالي :

- فيما يتعلق في بند المكافآت والمزايا المقدمة لشريحة أعضاء مجلس الإدارة:
- يتم عرض مكافآت مجلس الإدارة في بند منفصل على الجمعية العامة العادية التي تعقد لاعتماد أعمال الشركة، هذا وفيما يلي بيان بما تم خلال العام 2019.
- لم يتسلم أعضاء مجلس إدارة أعيان أي مكافآت مالية عن عام 2019
- لم يتسلم أعضاء مجلس إدارة أعيان أي مزايا أو منافع بصورة مباشرة وغير مباشرة عن عام 2019

#### • فيما يتعلق في بند المكافآت والمزايا لشريحة الإدارة التنفيذية\*:

اعتمدت لجنة الترشيحات والمكافآت التابعة لمجلس الإدارة مقترح المكافآت والمزايا الخاصة بالادارة التنفيذية للشركة، ويشتمل الكشف التالي بيان لأعلى شرائح وظيفية بالإدارة التنفيذية للشركة مع تحليل المكافآت الممنوحة حسب النوع سواء مبالغ أو منافع أو مزايا تم إقرارها لهم بصورة مباشرة وغير مباشرة سواء من قبل الشركة أو الشركات التابعة:

المكافآت غير المباشرة / 5	المجموع	المكافآت المباشرة			العدد	الشرائح
		المكافآت المتغيرة / 4 مكافأة الأداء	المكافآت الثابتة / 3			
			البدلات الثابتة	الرواتب الأساسية		
44000	551744	202062	49100	300582	5	الادارة التنفيذية العليا / 1
0	104462	12892	14700	76870	3	الادارة التنفيذية للوظائف المالية والرقابية / 2
<b>44000</b>	<b>656206</b>	<b>214954</b>	<b>63800</b>	<b>377452</b>	<b>8</b>	<b>المجموع</b>

\* لمزيد من التفاصيل عن تقرير المكافآت يمكن مراجعة وحدة شؤون المستثمرين .

1. شريحة الادارة التنفيذية العليا: تشمل شرائح الوظائف بدرجة الرئيس التنفيذي ونواب و مساعدي الرئيس التنفيذي عدا الوظائف المالية والرقابية.
  2. شريحة الادارة التنفيذية للوظائف المالية والرقابية: تشمل شرائح الوظائف لرؤساء الوحدات المالية (المدير المالي) والرقابية.
  3. المكافآت الثابته: تشمل الرواتب الأساسية وتمثل المجموع السنوي للراتب الشهري الأساسي لشرائح الوظائف، أما البدلات الثابته : تمثل المجموع السنوي للبدلات الشهرية الثابته التي يتقاضاها الموظف وفقاً للعقد المبرم معه متضمنه ( بدل الهاتف - بدل السيارة - بدل تذاكر سفر- التأمين الصحي) وذلك حسب لائحة الشؤون الإدارية المعتمدة في الشركة.
  4. المكافآت المتغيرة: تشتمل على المكافآت السنوية المرتبطة بتحقيق الأهداف وفقاً لآلية تقييم الأداء السنوي والتي يقرها مجلس الادارة بالتنسيق مع لجنة الترشيحات والمكافآت.
  5. المكافآت غير المباشرة: تشتمل على المكافآت السنوية الممنوحة من الشركات الأخرى لممثل شركة أعيان في مجلس ادارتها وفقاً لآلية التقييم السنوي والأداء التي تقرها المجالس في تلك الشركات من خلال لجان الترشيحات والمكافآت التابعة لمجلس الادارة ويتم اعتمادها من قبل الجمعيات العامة لتلك الشركات.
- كما يتمتع موظفي الشركة بمزايا أخرى تتمثل في ميزة التأمين الصحي للموظف وعائلته حسب المستوى الوظيفي وفقاً للائحة المعتمدة.

## القاعدة الرابعة

### ضمان نزاهة التقارير المالية

#### تعهد الادارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة :

#### إقرار مجلس الإدارة بسلامة ونزاهة البيانات المالية:

- يقر مجلس الإدارة بأنه قد قام بالإطلاع على البيانات المالية لشركة أعيان للإجارة والاستثمار للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 . وبناءً على ما لدينا من معلومات، لا يحتوى هذا التقرير على أى بيان غير صحيح لمعلومات جوهرية، ولم يتم إغفال معلومات جوهرية ضرورية لجعل هذه البيانات المقدمة غير مضللة فى ظل الظروف التى تم فيها إبداء هذه البيانات وذلك فيما يتعلق بالفترة التى يغطيها هذا التقرير .
- وبناءً على ما لدينا من معلومات، فإن البيانات المالية وغيرها من المعلومات المالية الواردة فى هذا التقرير تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي المادية، الوضع المالى ونتائج العمليات والتدفقات النقدية المسجلة كما فى و للفترة المعروضة فى هذا التقرير .
- ونتحمل نحن والإدارة التنفيذية المسؤولية عن إعداد وتحديث إجراءات الإفصاح وكذلك نظم الرقابة الداخلية على إعداد التقارير المالية للشركة وقمنا بما يلي :
1. تصميم إجراءات الإفصاح والشفافية وفق القانون رقم (7) لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما - الكتاب العاشر « الإفصاح والشفافية » .
  2. تصميم نظم الرقابة الداخلية لضمان إطلاعنا عليها وتزويدنا بالمعلومات الجوهرية المتعلقة بالشركة، بما فى ذلك الشركات التابعة لها، المقدمة لنا من قبل الآخرين داخل تلك الكيانات، ولا سيما خلال الفترة التى يتم فيها إعداد هذا التقرير .
  3. تصميم نظم رقابة داخلية على عملية إعداد التقارير المالية، وعلى أن يكون تصميم نظم الرقابة الداخلية على إعداد القوائم المالية تحت إشرافنا، لتوفير ضمانات معقولة بشأن مصداقية التقارير المالية وإعداد البيانات المالية لأغراض خارجية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية .
  4. تقييم فعالية نظم الرقابة الداخلية .
- ويتضمن هذا التقرير إستنتاجنا عن مدى فاعلية ضوابط وإجراءات الإفصاح كما فى 31 ديسمبر 2019 والتي يغطيها هذا التقرير بناءً على هذا التقييم .
- تم الإفصاح فى هذا التقرير عن أى تغييرات طرأت على نظم الرقابة الداخلية للشركة وعلى عملية إعداد التقارير المالية خلال الربع الأخير - الربع الرابع من السنة فى حالة التقرير السنوى - والتي قد تؤثر بشكل جوهري على نظم الرقابة الداخلية للشركة وعلى إعداد التقارير المالية .
- كما أفصحنا نحن وإدارة التنفيذية، بناءً على أحدث تقييم للرقابة الداخلية على إعداد التقارير المالية، إلى مراقبي حسابات الشركة ولجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة عن كافة أوجه القصور الهامة ونقاط الضعف الجوهرية فى تصميم أو تطبيق ضوابط الرقابة الداخلية على عملية إعداد التقارير المالية والتي قد تؤثر سلبياً على قدرة الشركة على تسجيل ومعالجة وتلخيص وإعداد البيانات المالية .
- كما أفصحنا عن أى حالات إحتيال أو غش، سواءاً كانت جوهرية من عدمه، تورط فيها أحد أعضاء الإدارة التنفيذية أو غيرهم من الموظفين الذين لهم دور هام فى نظم الرقابة الداخلية لدى الشركة وإعداد البيانات المالية .

#### إقرار الرئيس التنفيذي :

فهد علي محمد ثنيان الغانم

رئيس مجلس الإدارة

بناءً على تفويض المجلس

## إقرار الرئيس التنفيذي لمجلس الإدارة بشأن نزاهة التقارير المالية:

أقر أنا، منصور حمد منصور المبارك، بصفتي الرئيس التنفيذي للشركة، بأنتى قمت بالإطلاع على البيانات المالية لشركة أعيان للإجارة والإستثمار للسنة المالية المنتهية فى 31 ديسمبر 2019 .

وبناءً على ما لدى من معلومات، لا يحتوى هذا التقرير على أى بيان غير صحيح لمعلومات جوهرية، ولم يتم إغفال معلومات جوهرية ضرورية لجعل هذه البيانات المقدمة غير مضللة فى ظل الظروف التى تم فيها إبداء هذه البيانات وذلك فيما يتعلق بالفترة التى يغطيها هذا التقرير .

وبناءً على ما لدى من معلومات، فإن البيانات المالية وغيرها من المعلومات المالية الواردة فى هذا التقرير تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي المادية، الوضع المالى ونتائج العمليات والتدفقات النقدية المسجلة كما فى والفترة المعروضة فى هذا التقرير .

وأتحمل أنا والإدارة التنفيذية المسؤولية عن إعداد وتحديث إجراءات الإفصاح وكذلك نظم الرقابة الداخلية على إعداد التقارير المالية للشركة وقمنا بما يلي :

1. تصميم إجراءات الإفصاح والشفافية وفق القانون رقم (7) لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما - الكتاب العاشر «الإفصاح والشفافية».
  2. تصميم نظم الرقابة الداخلية لضمان إطلاعنا عليها وتزويدنا بالمعلومات الجوهرية المتعلقة بالشركة، بما فى ذلك الشركات التابعة لها، المقدمة لنا من قبل الآخرين داخل تلك الكيانات، ولا سيما خلال الفترة التى يتم فيها إعداد هذا التقرير .
  3. تصميم نظم رقابة داخلية على عملية إعداد التقارير المالية، وعلى أن يكون تصميم نظم الرقابة الداخلية على إعداد القوائم المالية تحت إشرافنا، لتوفير ضمانات معقولة بشأن مصداقية التقارير المالية وإعداد البيانات المالية لأغراض خارجية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية .
  4. تقييم فعالية نظم الرقابة الداخلية .
- ويتضمن هذا التقرير إستنتاجنا عن مدى فاعلية ضوابط وإجراءات الإفصاح كما فى 31 ديسمبر 2019 والتي يغطيها هذا التقرير بناءً على هذا التقييم .
- تم الإفصاح فى هذا التقرير عن أى تغييرات طرأت على نظم الرقابة الداخلية للشركة وعلى عملية إعداد تقارير المالية خلال الربع الأخير - الربع الرابع من السنة فى حالة التقرير السنوى - والتي قد تؤثر بشكل جوهري على نظم الرقابة الداخلية للشركة وعلى إعداد التقارير المالية .
- كما أفصحت أنا والإدارة التنفيذية، بناءً على أحدث تقييم للرقابة الداخلية على إعداد التقارير المالية، إلى مراقبى حسابات الشركة ولجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة عن كافة أوجه القصور الهامة ونقاط الضعف الجوهرية فى تصميم أو تطبيق ضوابط الرقابة الداخلية على عملية إعداد التقارير المالية والتي قد تؤثر سلبياً على قدرة الشركة على تسجيل ومعالجة وتلخيص وإعداد البيانات المالية .
- كما أفصحننا عن أى حالات إحتيال أو غش، سواءاً كانت جوهرية من عدمه، تورط فيها أحد أعضاء الإدارة التنفيذية أو غيرهم من الموظفين الذين لهم دور هام فى نظم الرقابة الداخلية لدى الشركة وإعداد البيانات المالية .

## إقرار المدير المالي :

  
منصور حمد المبارك

عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

### إقرار كبير المدراء الماليين لمجلس الإدارة بشأن نزاهة التقارير المالية:

أقر أنا، محي الدين سيد أبوظاهر سولوكو، بصفتي كبير المدراء الماليين للشركة، بأننى قمت بالإطلاع على البيانات المالية لشركة أعيان للإجارة والاستثمار للسنة المالية المنتهية فى 31 ديسمبر 2019 .

وبناءً على ما لدى من معلومات، لا يحتوى هذا التقرير على أى بيان غير صحيح لمعلومات جوهرية، ولم يتم إغفال معلومات جوهرية ضرورية لجعل هذه البيانات المقدمة غير مضللة فى ظل الظروف التى تم فيها إبداء هذه البيانات وذلك فيما يتعلق بالفترة التى يغطيها هذا التقرير .

وبناءً على ما لدى من معلومات، فإن البيانات المالية وغيرها من المعلومات المالية الواردة فى هذا التقرير تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي المادية، الوضع المالى ونتائج العمليات والتدفقات النقدية المسجلة كما فى واللفترة المعروضة فى هذا التقرير .

وأتحمل أنا والإدارة التنفيذية المسؤولية عن إعداد وتحديث إجراءات الإفصاح وكذلك نظم الرقابة الداخلية على إعداد التقارير المالية للشركة وقمنا بما يلي :

1. تصميم إجراءات الإفصاح والشفافية وفق القانون رقم (7) لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما - الكتاب العاشر « الإفصاح والشفافية».
2. تصميم نظم الرقابة الداخلية لضمان إطلاعنا عليها وتزويدنا بالمعلومات الجوهرية المتعلقة بالشركة، بما فى ذلك الشركات التابعة لها، المقدمة لنا من قبل الآخرين داخل تلك الكيانات، ولا سيما خلال الفترة التى يتم فيها إعداد هذا التقرير .
3. تصميم نظم رقابة داخلية على عملية إعداد التقارير المالية، وعلى أن يكون تصميم نظم الرقابة الداخلية على إعداد القوائم المالية تحت إشرافنا، لتوفير ضمانات معقولة بشأن مصداقية التقارير المالية وإعداد البيانات المالية لأغراض خارجية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية .
4. تقييم فعالية نظم الرقابة الداخلية .

ويتضمن هذا التقرير إستنتاجنا عن مدى فاعلية ضوابط وإجراءات الإفصاح كما فى 31 ديسمبر 2019 والتى يغطيها هذا التقرير بناءً على هذا التقييم .

تم الإفصاح فى هذا التقرير عن أى تغييرات طرأت على نظم الرقابة الداخلية للشركة وعلى عملية إعداد التقارير المالية خلال الربع الأخير - الربع الرابع من السنة فى حالة التقرير السنوى - والتى قد تؤثر بشكل جوهري على نظم الرقابة الداخلية للشركة وعلى إعداد التقارير المالية .

كما أفصحت أنا والإدارة التنفيذية، بناءً على أحدث تقييم للرقابة الداخلية على إعداد التقارير المالية، إلى مراقبى حسابات الشركة ولجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة عن كافة أوجه القصور الهامة ونقاط الضعف الجوهرية فى تصميم أو تطبيق ضوابط الرقابة الداخلية على عملية إعداد التقارير المالية والتى قد تؤثر سلباً على قدرة الشركة على تسجيل ومعالجة وتلخيص وإعداد البيانات المالية .

كما أفصحننا عن أى حالات إحتيال أو غش، سواءاً كانت جوهرية من عدمه، تورط فيها أحد أعضاء الإدارة التنفيذية أو غيرهم من الموظفين الذين لهم دور هام فى نظم الرقابة الداخلية لدى الشركة وإعداد البيانات المالية .

لجنة التدقيق:



محي الدين سيد أبوظاهر سولوكو

كبير المدراء الماليين

إن مجلس إدارة شركة أعيان على قناعة بأن وجود لجنة مستقلة للتدقيق بكوادر بشرية وفنية مؤهلة يعد أحد السمات الرئيسية الدالة على تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة، حيث تعمل هذه اللجنة على ترسيخ ثقافة الالتزام داخل الشركة من خلال ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة والتأكد من كفاية وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة، وقد تم تشكيل لجنة التدقيق بتاريخ 2017/05/01 وتحدد مدتها وفقاً للمدة المحددة لمجلس الإدارة (ثلاثة سنوات) بعضوية مشكلة من ثلاثة أعضاء تجتمع دورياً بحد أدنى أربعة اجتماعات بشكل ربع سنوي خلال السنة المالية.

## ضمان نزاهة التقارير المالية:

سلامة ونزاهة البيانات المالية للشركة والتقارير ذات الصلة أحد أهم الركائز الأساسية والمؤشرات الهامة على الشفافية والمصداقية في عرض الشركة لمركزها المالي، بما يزيد من ثقة المستثمرين في البيانات والمعلومات، ويتيح لهم متابعة حقوقهم، وتحقيقاً لذلك فقد اعتمدت الشركة الآليات والأطر التي تعزز من سلامة ونزاهة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة من خلال وضع آليات ونظم واضحة ومحددة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية والإشراف عليها من قبل لجنة التدقيق بالشركة ومراجعتها من قبل مراقب حسابات خارجي مستقل معين من قبل الجمعية العامة للمساهمين فضلاً عن ذلك ولتعزيز عملية المسائلة تقوم الإدارة التنفيذية بتقديم التعهدات بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة إلى مجلس الإدارة الذي بدوره يقوم بتقديم التعهدات اللازمة للسادة المساهمين بسلامة ونزاهة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة .

وفي حال أن كان هناك ثمة تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات المجلس ضمن دليل سياسات وإجراءات التدقيق الداخلي المعتمد من قبل مجلس إدارة الشركة الفصل والايضاح في بيان الأسباب التي تدعو مجلس الإدارة إلى عدم التقيد بتوصيات لجنة التدقيق علماً بأنه خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 لم يرد ثمة أية تعارض بين توصيات لجنة التدقيق بالشركة والقرارات الصادرة عن مجلس الإدارة .

## استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي :

لتزمت شركة أعيان بتعيين مراقب حسابات خارجي مُسجل ومعتمد لدى هيئة اسواق المال مستقلاً عن الشركة ومجلس ادارتها بعد صدور قرار الجمعية العامة للشركة بالموافقة على تعيينه، حيث قامت لجنة التدقيق بناء على ما توافر من شروط الاستقلالية برفع التوصية لمجلس الإدارة بإقتراح تعيين مكتب « العيبان والعصيمي وشركائهم - ايرنست و يونغ - بدر عادل العبدالجادر» مدققاً خارجياً للشركة لتقديم خدمات المراجعة والتدقيق على البيانات المالية وذلك لما يتمتع به من درجة مهنية عالية وكفاءة في هذا المجال مشهود بها في الاوساط العالمية والاقليمية والمحلية.

## القاعدة الخامسة

### وضع نظم سليمة لادارة المخاطر والرقابة الداخلية

#### ادارة المخاطر :

يتضمن الهيكل التنظيمي للشركة وجود وحدة مستقلة خاصة بإدارة المخاطر اتساقاً وتعليمات هيئة اسواق المال المنظمة لذلك حيث يتمتع القائمون على عمل وحدة إدارة المخاطر بالكفاءة والمهنية والقدرات الفنية التي تؤهلهم للقيام بذلك الدور إضافة إلى تمتعهم بالاستقلالية التامة وذلك بتبعية وحدة إدارة المخاطر بشكل مباشر إلى لجنة إدارة المخاطر المنبثقة من مجلس الإدارة، وتضطلع الوحدة بشكل اساسي بدورها في العمل على قياس ومتابعة والحد من كافة أنواع المخاطر والمتغيرات التي تواجه الشركة من خلال ممارسة أنشطتها والعمل على تقديم التوصيات إلى مجلس الإدارة بشأن الصفقات والتعاملات المقترحة أن تقوم بها الشركة مع الأطراف ذوي العلاقة .

وتقوم إدارة المخاطر برفع تقارير دورية عن أعمالها فيما يتعلق بتحليل المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة إلى مجلس الإدارة، هذا باضافة الى استيفاء متطلبات هيئة اسواق المال المتعلقة بهذا الشأن .

#### لجنة المخاطر:

لكفالة توافر القدرة على فهم وتحليل طبيعة وحجم المخاطر التي تواجه أنشطة الشركة للحد منها قدر استطاع وتحديد الإجراءات المناسب للتعامل معها، بما يتضمن تحديد العوامل الداخلية أو الخارجية التي أدت أو قد تؤدي إلى حدوث مثل تلك المخاطر وتطوير أساليب مواجهتها قام مجلس الإدارة بإعتماد تشكيل لجنة المخاطر لمعاونته في القيام بهذا الدور الرئيسي وقد تم تشكيل لجنة المخاطر بتاريخ 2017/05/01 وتحدد مدتها وفقاً للمدة المحددة لمجلس الإدارة (ثلاثة سنوات) بعضوية مشكلة من ثلاثة أعضاء واجتماعات دورية بحد أدنى أربعة اجتماعات خلال السنة المالية.

قامت الشركة بإقرار نظام رقابة داخلي يوفر ضماناً معقولاً من العمليات الفعالة والمناسبة ويشمل مختلف ضوابط الرقابة بما في ذلك الضوابط المالية والعمليات والالتزام باللوائح والقوانين والأنظمة المعمول بها، ويقوم مجلس الإدارة بالمراجعة المنتظمة لهذه الإجراءات من خلال لجانته الرئيسية حيث تتم مراجعة فعالية الضوابط من وقت لآخر في إطار دوائر العمل المختصة بالشركة عن طريق المراجعة المنتظمة والتدقيق الداخلي على الإدارات المختلفة بالشركة.

### إدارة التدقيق الداخلي

يعتمد التنظيم الإداري لشركة أعيان تشكيل إدارة مستقلة فنياً تختص بأعمال التدقيق الداخلي وتتبع لجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس الإدارة، حيث يتم تعيين مديرها من قبل مجلس الإدارة بناءً على ترشيح لجنة التدقيق، ويتم تحديد واعتماد مسؤوليات ومهام إدارة التدقيق الداخلي من قبل مجلس الإدارة، وتضطلع إدارة التدقيق الداخلي بشكل رئيسي في الرقابة على فعالية وكفاءة نظم الرقابة الداخلية بالشركة وصحة ونزاهة البيانات المالية والعمليات الإدارية وكذلك مقارنة مدى تطور عوامل المخاطر بالشركة والأنظمة الموجودة للوقوف على مدى كفاءة الأعمال اليومية ومواجهة التغيرات غير المتوقعة بالسوق.

## القاعدة السادسة

### تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

#### معايير ومحددات السلوك المهني والأخلاقي:

إن تعزيز ثقافة السلوك المهني والقيم الأخلاقية داخل الشركة يعد أحد الركائز الأساسية لتنفيذ الأعمال، حيث يولي مجلس الإدارة القدر الكبير من الاهتمام بضرورة التحقق من التزام كافة العاملين سواء أعضاء مجلس الإدارة أو أعضاء الجهاز الإداري والتنفيذي بالشركة بالسياسات واللوائح الداخلية المعمول بها وميثاق السلوك المهني والأخلاقي المعتمد في إطار مبادئ الشريعة الإسلامية الغراء دون إغفال للمتطلبات القانونية والرقابية الصادرة عن الجهات الرقابية المختصة التي تنظم عمل الشركة، وذلك لقناعتنا بأن تلك الركيزة من الدعائم الأساسية التي تصب بالإيجاب في تحقيق مصالح كافة الأطراف ذات العلاقة بأعيان وبصفة خاصة المساهمين مراعية بذلك عدم تعارض المصالح وبدرجة عالية من الوضوح والشفافية.

#### سياسات وآليات الحد من تعارض المصالح:

اعتمد مجلس الإدارة سياسة منع تضارب المصالح اتساقاً وقواعد حوكمة الشركات بما يكفل تقديم الشركة لخدماتها بصورة عادلة وسليمة وعدم الاستغلال السلبي للمعاملات التي يكون أياً من أصحاب المصالح بالشركة طرفاً فيها ومعالجة الحالات التي قد تنشأ بين الشركة وأصحاب المصالح وكذلك الحالات التي قد تنشأ بين عملاء الشركة وضمن إبلاغ الجمعية العامة عن الأعمال والعقود مع الأطراف ذات علاقة.

## القاعدة السابعة

### الافصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

#### الافصاح والشفافية:

تدرك الشركة أهمية الدور الفاعل لمبادئ الافصاح والشفافية التي تضمن النزاهة والمصداقية للمتداول في سوق الأوراق المالية بما يصب في صالح مساهمي الشركة وجمهور المتعاملين وينعكس بالإيجاب على سمعة الشركة في الأوساط المحلية والإقليمية وعربية فقد تم اعتماد دليل سياسات وإجراءات الافصاح والشفافية وفقاً لقواعد حوكمة الشركات لتنظيم عمليات الافصاح عن المعلومات الجوهرية والتعاملات الخاصة بالمطلعين والافصاح عن المصالح ضماناً لتحقيق الشفافية والنزاهة والعدالة بشكل كامل. وتمتلك الشركة سجلاً حافلاً بالافصاحات لدى كل من بورصة الكويت وهيئة أسواق المال إضافة إلى سجل الإفصاحات ضمن الموقع الإلكتروني الخاص بالشركة بما يعمل على تعزيز المسائلة والشفافية والنزاهة .

#### إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:

تحوي الشركة ضمن سجلاتها سجلاً خاصاً يحدد المطلعين كما يشمل سجلاً للإفصاحات الخاصة بالتداولات على أسهم الشركة المدرجة في بورصة الكويت للسادة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وذويهم من الدرجة الأولى وكذلك تعاملاتهم مع الشركة بما يعكس حقيقة العلاقة والمصالح مع الشركة التزاماً بتعليمات هيئة أسواق المال المنظمة لذلك، ويكون هذا السجل متاحاً لدى وحدة شؤون المستثمرين لكافة السادة مساهمي الشركة للاطلاع عليه دون مقابل في أوقات العمل الرسمية للشركة ويخضع هذا السجل للتحديث الدوري المستمر.

#### وحدة شؤون المستثمرين:

لكفالة فتح قنوات اتصال شاملة مع جميع المساهمين فقد تم اعتماد وحدة مستقلة لشؤون المساهمين تتبع مجلس الإدارة بالشركة مضطلعاً بدورها في العمل على خلق قنوات اتصال وثيقة وشاملة مع كافة مساهمي الشركة وتوفير البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة سواء للمساهمين الحاليين أو المحتملين بكل شفافية، وتمكين مساهمي الشركة من الوصول الى المعلومات بالوقت المناسب مستعينة في ذلك بوسائل الإفصاح المعتمدة ومنها الموقع الإلكتروني للشركة.

## تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات في عمليات الإفصاح:

عكفت الشركة خلال الأعوام الماضية على تدعيم البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات الخاصة بالشركة وميكنة جميع العمليات الخاصة بها والعمل على تنوع قنوات الاتصال الخاصة بالمساهمين والمستثمرين وأصحاب المصالح ومواكبة ميكنة قنوات الإفصاح الرسمية المعتمدة من قبل الهيئة بتسجيل الأشخاص المعنيين بالشركة كمستخدمين لتلك الأنظمة وتدريبهم على ذلك، وخلال العام المنصرم قامت الشركة بتحديث شامل للموقع الإلكتروني الخاص بها وفقاً لأحدث المعايير المتبعة بما يضمن بالتبعية تحديث القسم الخاص بحوكمة الشركات والقسم الخاص بالإفصاحات بما يضمن عرض جميع المعلومات والبيانات والتقارير الخاصة بالشركة بصورة محدثة تعكس الوضع القائم للشركة لكل من المساهمين الحاليين والمحتملين وأصحاب المصالح على اختلاف طوائفهم .

## القاعدة الثامنة

### احترام حقوق المساهمين

#### حقوق المساهمين:

يعمل مجلس إدارة شركة أعيان للإجارة والاستثمار والإدارة التنفيذية بالشركة على تمثيل مصالح جميع المساهمين واحترام حقوقهم على قدم المساواة، بما يضمن صيانة جميع الحقوق المقررة لهم ويدعم ويعزز فقتهم بالشركة بفتح قنوات اتصال مباشرة متاحة لجميع المساهمين تمكنهم من الوصول الى المعلومات والبيانات والتقارير ذات العلاقة بنشاط الشركة من خلال وحدة شؤون المستثمرين .

#### سجلات الملكية:

يُحفظ سجل المساهمين الخاص بالشركة لدى وكالة المقاصة مقيداً به أسماء كافة مساهمي الشركة وجنسياتهم وعدد الأسهم المملوكة لهم، وذلك لتحقيق المتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين، ومن جانب آخر قام مجلس إدارة الشركة باعتماد سياسة حماية حقوق المساهمين لكفالة كافة حقوقهم.

#### تشجيع المساهمين على المشاركة في اجتماعات الجمعية العامة:

تعتمد الشركة إلى تشجيع كافة المساهمين على المشاركة الفاعلة في اجتماعات الجمعية العامة للشركة وكفالة الرد على أية استفسارات من قبل السادة المساهمين لبناء وجهة نظر شاملة، وتشجيعهم في ممارسة جميع حقوقهم المكفولة بالنظام الأساسي للشركة وكذلك بموجب القوانين واللوائح المنظمة لهذا الأمر، وذلك من خلال الدور المناط بوحدة شؤون المستثمرين في الشركة بما لها من سلطات وصلاحيات وفقاً للائحتها المعتمدة من قبل مجلس الإدارة .

## القاعدة التاسعة

### إدراك دور اصحاب المصالح

#### حماية حقوق اصحاب المصالح والاعتراف بها:

نظراً لما لإسهامات أصحاب المصالح من أهمية بالغة باعتبارها مورداً بالغ الأهمية لبناء القدرة التنافسية للشركة وتعظيم وتنمية مستويات ربحيتها فقد أعتد مجلس الإدارة ضمن مصفوفة السياسات والإجراءات الخاصة بالشركة سياسات خاصة بأليات الاعتراف بحقوق أصحاب المصالح وحمايتها وتحقيق التعاون بين أصحاب المصالح والشركة في اطار القوانين واللوائح المعمول بها، حيث تضمن تلك السياسة ما يكفل تطبيق ذات الشروط مع كافة أصحاب المصالح دون أية مزايا تفضيلية وآلية التعويضات التي تقرها الأنظمة وتحميها العقود، وكذلك كيفية إقامة علاقات جيدة مع العملاء والموردين وتسوية الشكاوى والخلافات التي قد تنشأ بين الشركة وأصحاب المصالح .

#### تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة :

تلتزم الشركة بتطبيق إجراءات واضحة المعالم تتسم بالشفافية والوضوح في التعامل مع أصحاب المصالح وذلك وفقاً لسياسة أصحاب المصالح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة، حيث تكفل هذه السياسة تشجيع اصحاب المصالح على المشاركة ومتابعة أنشطة الشركة المختلفة وتطوير قنوات تواصل ذات انفتاح وشفافية بشكل رئيسي من خلال الموقع الإلكتروني للشركة والتعامل مع أصحاب المصالح بطريقة مباشرة وواضحة على أساس من الأمانة والاحترام، واعتماد الآليات التي تمكن أصحاب المصالح من ابلاغ مجلس الإدارة عن الممارسات غير السليمة وتوفير الحماية الواجبة لهم

وفقاً لسياسة الإبلاغ وحماية المبلغين المعتمدة من قبل مجلس الإدارة بما يعمل على تعزيز ثقة جمهور المتعاملين في الشركة وما تقدمه من خدمات ومنتجات استثمارية مختلفة.

## القاعدة العاشرة

### تعزيز وتحسين الأداء

#### البرامج التدريبية لأعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية:

تهدف السياسات والإجراءات المتعلقة بتدريب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية إلى تطوير المهارات وزيادة المعرفة لضمان إحاطتهم بأحدث التطورات في المجالات الاستثمارية والمالية والاقتصادية والإدارية وحوكمة الشركات وإدارة المخاطر وبالأخص النواحي الخاصة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب لمواكبة أحدث التدابير والتطورات العالمية في ذلك المجال.

#### تقييم الأداء:

يتم تقييم أداء أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية عن طريق دليل مؤشرات الاداء الرئيسية لأعضاء مجلس الادارة ولجانته والادارة التنفيذية الذي تم اعتماده من قبل مجلس الادارة وفقاً لقواعد حوكمة الشركات، حيث يعتمد أدوات قياس مالية وغير مالية لقياس تطور أداء الشركة وتقدمها لتحقيق أهدافها ومن خلال تقييم أداء وفعالية مجلس الادارة والادارة التنفيذية .

#### القيم المؤسسية Value Creation:

تعمل الشركة على ترسيخ ثقافة الالتزام بالقوانين والأنظمة بما يعزز وينمي القيم المؤسسية وخطط التطوير وتحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وتحسين معدلات الأداء من خلال اضافة قيمة للعلامة التجارية للشركة وزيادة ثقة المساهمين و ذوي العلاقة وأصحاب المصالح بالشركة . وتسعى الشركة إلى تكريس جهودها نحو تحقيق أهدافها والتشجيع على الرقابة الذاتية وزيادة ثقة الموظفين بأنفسهم وتمكينهم من معرفة قيم العمل وتعريف الآخرين بها والتحلي بالمزيد من روح المسؤولية ورفع مستوى المهنية والحرفية في الأداء، مع التطوير المستمر لنظم التقارير المعمول بها في الشركة لتصبح أكثر شمولية بما يساعد كل من أعضاء مجلس الإدارة والجهاز التنفيذي بالشركة على اتخاذ القرارات بناء على منهجية سليمة وفهم مدروس لشتى أنشطة الشركة .

## القاعدة الحادية عشر

### التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

#### المسؤولية الاجتماعية:

إن نجاح ونمو الشركات بوجه خاص والقطاع المالي والاستثماري بوجه عام يمكن ربطه بشكل مباشر أو غير مباشر بمدى أهمية إدراك تلك الشركات للمسؤولية الاجتماعية التي ترتبط بإيمانها بعدد من القيم والمعايير الإنسانية السامية، كالتكافل والإحساس بالمسؤولية تجاه كل ما له علاقة بالشركة سواء كان مساهماً أو موظفاً أو فرد من المجتمع أو أصحاب المصالح أو أي طرف ذي علاقة. ولهذا فقد عمدت أعيان وشركاتها التابعة من منطلق إيمانها بتلك المبادئ السامية في الاضطلاع بدورها الفاعل تجاه المجتمع حيث اعتمد مجلس ادارتها دليل سياسات واجراءات المسؤولية الاجتماعية على نحو يقر ويدعم عملية التوازن بين أهداف الشركة والأهداف العامة للمجتمع، والعمل على إبراز دور الشركة في العمل المجتمعي بدولة الكويت حيث أنه متى ما زادت الشركة في فهم وإعطاء أهمية وقيمة لتلك العملية فإن ذلك سينعكس بشكل إيجابي على عملية تطور وازدهار ورقي الشركة مما يزيد من ربحيتها وحسن سمعتها .

ويتشكل ذلك في الالتزام المستمر من قبل الشركة بالتصرف أخلاقياً، والمساهمة في تحقيق التنمية المستدامة للمجتمع الكويتي بوجه عام وللعاملين بالشركة بوجه خاص من خلال العمل على تحسين الظروف المعيشية والاجتماعية والاقتصادية للقوى العاملة وعائلاتهم، إضافة إلى المجتمع ككل والمساهمة في تخفيض مستويات البطالة في المجتمع، والاستغلال الأمثل لموارده المتاحة حيث تقوم الشركة بتقديم الدعم الكامل للعمالة الوطنية وتشجيع الشباب على الالتحاق بركب الحياة العملية ورعاية الموظفين وتقديم الدعم الكامل لهم من خلال توفير البرامج التدريبية في مجال عمل الشركة بما ينمي مهارات الموظفين وبما ينعكس إيجابياً بشكل مباشر وغير مباشر على المجتمع والشركة.

وفي إطار عمل الشركة في المشاركة في كفاءة وتأمين الصحة المجتمعية لطاقتهم عملها فتوفر الشركة ميزة التأمين الصحي لموظفيها واسرهم وفقاً لدرجاتهم الوظيفية وكذلك توفير البرامج الرياضية للموظفين للعمل على تنمية جانب الصحة البدنية وروح الألفة والترابط وتنمية العلاقات البناءة بين الموظفين بما يتحقق معه التأثير المنشود على المجتمع بوجه عام وعلى العاملين بالشركة بوجه خاص.



شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع  
وشركاتها التابعة  
البيانات المالية المجمعة في 31 ديسمبر 2019



## تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع.

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

#### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ«المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة. في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت.

#### أساس الرأي

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

#### أمر التدقيق الرئيسية

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

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

#### انخفاض قيمة العقارات للمتاجرة

تمثل العقارات للمتاجرة جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة وتبلغ قيمتها الدفترية 14,381,812 دينار كويتي (2018: 14,382,872 دينار كويتي) في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم إدراج العقارات للمتاجرة وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة يعتمد على مدخلات رئيسية مثل القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية والتي لا تكون ملحوظة بشكل مباشر ولكنها مؤيدة لبيانات السوق الملحوظة. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظراً لما يرتبط بها من عدم تأكد من التقديرات المرتبطة بهذه التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في التقييم، فإن هذا الأمر يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية.

## تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

#### أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

##### انخفاض قيمة العقارات للمتاجرة (تتمة)

لقد تحققنا من المدخلات والافتراضات التي استعانت بها إدارة المجموعة ومدى ملائمة البيانات المتعلقة بالعقارات والتي أيدت التقييمات التي تم إجراؤها من قبل المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتنفيذ إجراءات للجوانب المقترنة بالمخاطر والتقديرية. وكجزء من هذه الإجراءات، متى كان ذلك مناسباً، قمنا بمقارنة الأحكام التي تم اتخاذها بممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العيانات. إضافة إلى ذلك، تحققنا من موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين العقاريين الخارجيين. كما قمنا أيضاً بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات للمتاجرة للمجموعة ضمن الإيضاح 15 حول البيانات المالية المجمعة.

##### انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة

تمارس المجموعة تأثيراً ملموساً على بعض الشركات التي تم تقييمها كشركات زميلة بمبلغ 29,714,607 دينار كويتي (2018: 44,008,269 دينار كويتي) كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة بما في ذلك الشركات الزميلة المدرجة ذات قيمة دفترية بمبلغ 5,720,433 دينار كويتي (2018: 19,542,313 دينار كويتي).

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للمحاسبة عن الشركات الزميلة والتي بموجبها يتم إدراج هذه الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً بما يعكس تغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صايف موجودات الشركات الزميلة ناقصاً أي مخصصات للانخفاض في القيمة. تحدد الإدارة في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة مدى وجود أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة استثمار المجموعة في الشركات الزميلة. في حالة توفر أي مؤشر على انخفاض قيمة حصص المجموعة في الشركة الزميلة، تقارن الإدارة القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة بأكملها بقيمته الممكن استردادها.

كما في 31 ديسمبر 2019، توصلت الإدارة إلى مؤشر على انخفاض القيمة لشركة زميلة مدرجة وتم تحديد القيمة الدفترية للشركة المستثمر فيها على أنها أعلى من قيمتها الممكن استردادها. ونتيجة لذلك، سجلت الإدارة خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 8,493,678 دينار كويتي في السنة الحالية.

نظراً لمستوى الأحكام المطلوبة في تحديد ما إذا كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة الدفترية للشركة الزميلة والافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة الممكن استردادها في حالة وجود مثل هذا المؤشر، لقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من إجراءات التقييم التي قمنا بها، قمنا بمراجعة تقييم الإدارة حول وجود أي دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة فيما يتعلق بحصة المجموعة في الشركات الزميلة والعوامل النوعية والكمية المستخدمة مثل الأداء المالي للشركة المستثمر فيها بما في ذلك توزيعات الأرباح والسوق أو البيئة الاقتصادية أو القانونية التي تعمل فيها الشركة الزميلة. وفي حالة توفر أي مؤشر على انخفاض قيمة الشركة الزميلة، قمنا بالتحقق من الافتراضات الجوهرية وطرق التقييم المستخدمة من قبل الإدارة في تقييم الانخفاض في القيمة ومدى معقولية وملائمة تلك الافتراضات والطرق المطبقة في إطار الظروف المحددة. ولقد اخترنا البيانات الرئيسية المستخدمة في هذه التقييمات في الحدود الممكنة في ضوء المستندات المؤيدة ذات الصلة والمصادر المستقلة وبيانات السوق المتاحة خارجياً لتقييم مدى ارتباط البيانات واكتمالها ودقتها.

لقد قمنا أيضاً بتقييم مدى كفاية الإفصاحات المتعلقة باستثمار المجموعة في الشركات الزميلة ضمن الإيضاح 16 حول البيانات المالية المجمعة.

### تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)

#### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

##### أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

##### ج) قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة وتبلغ قيمتها الدفترية 123,563,008 دينار كويتي (2018: 140,655,853 دينار كويتي) في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد على المدخلات الأساسية مثل القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية، والتي على الرغم من كونها غير ملحوظة بصورة مباشرة، إلا أنه يتم تأييدها بالبيانات الملحوظة في السوق. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظراً لما يرتبط بها من عدم تأكد من التقديرات المرتبطة بهذه التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في هذه التقييمات، فإن هذا الأمر يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية.

لقد تحققنا من المدخلات والافتراضات التي استعانت بها إدارة المجموعة ومدى ملائمة البيانات ذات الصلة بالعقارات والتي تؤيد التقييمات التي تم إجراؤها من قبل المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتنفيذ إجراءات للجوانب المقترنة بالمخاطر والتقديرات. وكجزء من هذه الإجراءات، متى كان ذلك مناسباً، قمنا بمقارنة الأحكام التي تم اتخاذها بممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العيانات. إضافة إلى ذلك، قمنا بالتحقق من موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين العقاريين الخارجيين. كما قمنا أيضاً بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للمجموعة ضمن الإيضاح 17 حول البيانات المالية المجمعة.

##### تسوية أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة

في 31 ديسمبر 2019، كان لدى الشركة الأم انكشاف جوهري لمديونية بمبلغ 136,874,221 دينار كويتي كما هو موضح عنه بالإيضاح 26 حول البيانات المالية المجمعة. وكما هو مبين بالإيضاح 26 بالبيانات المالية المجمعة، تفاوضت الشركة الأم بشأن خطة تسوية نهائية ("الخطة المقترحة") لأرصدة التمويل الإسلامي الدائنة مع الدائنين ومازالت الإجراءات القضائية سارية للموافقة على الخطة المقترحة. وحيث إنه لا يمكن تحديد النتيجة النهائية للإجراءات بدرجة كبيرة من التأكد ونظراً للأحكام الهامة المرتبطة بتسوية الدين، لقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

لقد تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدة إجراءات من بينها تقييم الإجراءات الذي اتبعته المجموعة في تحديد ومراقبة التطورات المرتبطة بخطة تسوية الدين المقترحة. إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم تطور إجراءات التقاضي ومن بينها مراجعة الإعلانات العامة للمجموعة والأساس الذي استندت إليه تلك الإعلانات.

كما أجرينا مناقشات منتظمة مع الإدارة والمستشار القانوني الداخلي للمجموعة للاطلاع على أحدث معلومات حول تطور إجراءات التقاضي وطرحنا الاستفسارات على المستشار القانوني الخارجي وقمنا بتقييم الآراء القانونية الخارجية التي تم طلبها ومقارنتها بالمعلومات المقدمة من الإدارة والموقف القانوني. كما قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات المتعلقة بتسوية الدين في البيانات المالية المجمعة.

### تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)

#### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

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

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

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

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

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

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

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

##### مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.

### تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)

#### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

##### مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

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

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

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

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

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

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

### تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم ١ لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، أنه حسبما وصل إلى علمنا واعتقادنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 32 لسنة 1968 والتعديلات اللاحقة له في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات المتعلقة به أو لأحكام القانون رقم ٧ لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



بدر عادل العبد الجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

18 فبراير 2020

الكويت

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

2018	2019		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات	
			<b>الإيرادات</b>
112,025	<b>46,517</b>		صافي إيرادات تمويل إسلامي
8,852,462	<b>9,787,751</b>	6	صافي إيرادات من عقود تأجير تشغيلي
16,731,625	<b>7,329,340</b>	7	إيرادات عقارات
373,552	<b>552,936</b>	8	إيرادات من استثمارات وودائع ادخار
65,335	<b>(3,906,638)</b>	16	حصة في نتائج شركات زميلة
760,687	<b>360,500</b>		آتعاب خدمات استشارية وإدارة
2,363,387	<b>517,728</b>	9	إيرادات أخرى
<u>29,259,073</u>	<u><b>14,688,134</b></u>		
			<b>المصروفات</b>
(7,232,163)	<b>(7,225,763)</b>		تكاليف تمويل
(6,965,647)	<b>(12,714,190)</b>	10	صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة ومخصصات
(5,094,187)	<b>(5,207,115)</b>		تكاليف موظفين
(269,131)	<b>(579,730)</b>	19	استهلاك
(136,857)	<b>162,339</b>		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(2,541,750)	<b>(2,169,506)</b>	11	مصروفات أخرى
<u>(22,239,735)</u>	<u><b>(27,733,965)</b></u>		
7,019,338	<b>(13,045,831)</b>		<b>(الخسارة) الربح قبل الضرائب</b>
(1,426)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	-		الزكاة
-	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(525,081)	<b>(248,498)</b>		ضرائب من شركات تابعة
<u>6,492,831</u>	<u><b>(13,294,329)</b></u>		<b>(خسارة) ربح السنة</b>
			الخاص بـ:
3,029,336	<b>(14,615,445)</b>		مساهمي الشركة الأم
3,463,495	<b>1,321,116</b>		الحصص غير المسيطرة
<u>6,492,831</u>	<u><b>(13,294,329)</b></u>		
3.78 فلس	<b>(18.23) فلس</b>	12	<b>(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>

## بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات	
6,492,831	<b>(13,294,329)</b>		(خسارة) ربح السنة
			إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
			إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(232,772)	<b>(287,185)</b>		حصة في خسائر شاملة أخرى لشركات زميلة
42,281	<b>318,835</b>		فروق تحويل عملات أجنبية من تحويل عمليات أجنبية
			صافي إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
(190,491)	<b>31,650</b>		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
			صافي الخسائر من أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(12,904)	<b>(114,401)</b>		إعادة تقييم ممتلكات ومعدات
(16,000)	<b>591,000</b>	19	صافي إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
			إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
(28,904)	<b>476,599</b>		إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
(219,395)	<b>508,249</b>		الخاص بـ:
			مساهمي الشركة الأم
6,273,436	<b>(12,786,080)</b>		الحصص غير المسيطرة
2,851,666	<b>(14,222,589)</b>		
3,421,770	<b>1,436,509</b>		
6,273,436	<b>(12,786,080)</b>		

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 36 تشكل جزءاً من هذه البيانات المجمع.

## بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019

2018	2019		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
26,302,587	<b>51,385,649</b>	<b>13</b>	النقد والودائع قصيرة الأجل
95,096	<b>23,243</b>	<b>14</b>	مدينو تمويل إسلامي
14,382,872	<b>14,381,812</b>	<b>15</b>	عقارات للمتاجرة
2,429,959	<b>2,170,384</b>		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
396,826	<b>282,425</b>		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
44,008,269	<b>29,714,607</b>	<b>16</b>	استثمار في شركات زميلة
140,655,853	<b>123,563,008</b>	<b>17</b>	عقارات استثمارية
13,094,534	<b>11,043,744</b>	<b>18</b>	موجودات أخرى
59,209,142	<b>60,138,500</b>	<b>19</b>	ممتلكات ومعدات
5,443,802	<b>4,112,041</b>	<b>20</b>	عقار مستأجر
1,036,879	<b>91,005</b>	<b>21</b>	الشهرة
307,055,819	<b>296,906,418</b>		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
81,403,882	<b>81,403,882</b>	<b>22</b>	رأس المال
8,661,656	<b>8,661,656</b>	<b>23</b>	احتياطي عام
(11,339,726)	<b>(11,339,726)</b>	<b>25</b>	أسهم خزينة
2,678,070	<b>2,678,070</b>	<b>25</b>	احتياطي أسهم خزينة
7,327,469	<b>7,918,469</b>	<b>24</b>	فائض إعادة تقييم أصل
(276,567)	<b>(119,877)</b>		احتياطي تحويل عملات أجنبية
11,858	<b>(55,791)</b>		احتياطي القيمة العادلة
(268,498)	<b>(555,683)</b>		تأثير التغيرات في احتياطي شركات زميلة
(6,359,048)	<b>(20,175,934)</b>		خسائر متراكمة
81,839,096	<b>68,415,066</b>		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
38,946,368	<b>37,304,230</b>	<b>5</b>	الحصص غير المسيطرة
120,785,464	<b>105,719,296</b>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
153,649,729	<b>151,961,502</b>	<b>26</b>	دائنو تمويل إسلامي
32,620,626	<b>39,225,620</b>	<b>27</b>	مطلوبات أخرى
186,270,355	<b>191,187,122</b>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
307,055,819	<b>296,906,418</b>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>



منصور حمد المبارك  
الرئيس التنفيذي



فهد علي محمد ثنيان الغانم  
رئيس مجلس الإدارة

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

2018	2019	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
7,019,338	(13,045,831)		(الخسارة) الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			تعديلات غير نقدية لمطابقة الربح قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
10,676,285	12,030,451		استهلاك وإطفاء
6,965,647	12,714,190	10	صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة ومخصصات
(215,226)	(1,181,479)	7	ربح بيع عقارات استثمارية
(10,157,642)	(28,581)	17	أرباح تقسيم من عقارات استثمارية
(1,309,441)	(2,243,894)	6	ربح بيع ممتلكات ومعدات
(373,552)	(552,936)	8	إيرادات من استثمارات وودائع ادخار
(65,335)	3,906,638	16	حصة في نتائج شركات زميلة
136,857	(162,339)		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
549,720	789,142		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
7,232,163	7,225,763		تكاليف تمويل
20,458,814	19,451,124		
			التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
1,168,669	227,499		مدينو تمويل إسلامي
1,331,938	-		عقارات للمتاجرة
1,840,926	(1,623,092)		موجودات أخرى
(1,807,653)	(2,446,248)		مطلوبات أخرى
22,992,694	15,609,283		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(546,398)	(229,905)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(173,487)	(329,157)		ضرائب مدفوعة
22,272,809	15,050,221		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
-	615,299		متحصلات من بيع/استرداد استثمار في شركات زميلة
124,927	-		متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(4,451,884)	(1,492,907)	17	شراء عقارات استثمارية
4,463,611	20,506,000	17	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
279,925	774,509		إيرادات مستلمة من ودائع استثمارية وادخارية
278,703	152,118		توزيعات أرباح مستلمة
2,339,285	675,764		توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
(19,363,734)	(18,860,699)	19	شراء ممتلكات ومعدات
10,811,460	15,200,244		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
154	(31,329)		الحركة في رصيد محتجز لدى البنك
(5,517,553)	17,538,999		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(5,042,369)	(3,963,968)		تكاليف تمويل مدفوعة
(10,315,038)	-		صافي سداد دائني تمويل إسلامي
-	(1,293,431)		سداد الجزء الأساسي من مطلوبات تأجير
(489,476)	(1,445,207)		توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
(3,295,753)	(834,881)		صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة
(19,142,636)	(7,537,487)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(2,387,380)	25,051,733		صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
28,669,589	26,282,209		النقد والنقد المعادل في 1 يناير
26,282,209	51,333,942	13	النقد والنقد المعادل في 31 ديسمبر
			بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية:
-	5,140,002		تعديل انتقالي لمطلوبات التأجير نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16
-	(5,140,002)		تعديل انتقالي للممتلكات والمعدات نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16
133,755	-		تعديل انتقالي للأرباح المرحلة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9
133,755	-		تعديل انتقالي للمدينين والموجودات الأخرى نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 36 تشكل جزءاً من هذه البيانات المجمع.

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

مجموع حقوق الملكية	الخاصة بمساهمي الشركة الأم											
	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	خسائر متراكمة	تأثير التغيرات في احتياطي شركات زميلة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي تحويل عمولات أجنبية	فائض إعادة تقييم أصل	احتياطي أسهم خزينة	أسهم خزينة	احتياطي عام	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
120,785,464	38,946,368	81,839,096	(6,359,048)	(268,498)	11,858	(276,567)	7,327,469	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	81,403,882	<b>كما في 1 يناير 2019</b>
(13,294,329)	1,321,116	(14,615,445)	(14,615,445)	-	-	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة
508,249	115,393	392,856	-	(287,185)	(67,649)	156,690	591,000	-	-	-	-	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
(12,786,080)	1,436,509	(14,222,589)	(14,615,445)	(287,185)	(67,649)	156,690	591,000	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
(1,445,207)	(1,445,207)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
(834,881)	(1,633,440)	798,559	798,559	-	-	-	-	-	-	-	-	التغير في حصص الملكية في شركات تابعة
105,719,296	37,304,230	68,415,066	(20,175,934)	(555,683)	(55,791)	(119,877)	7,918,469	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	81,403,882	<b>في 31 ديسمبر 2019</b>
117,437,267	39,268,102	78,169,165	(10,305,466)	(35,726)	44,261	(264,644)	7,326,858	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	81,403,882	كما في 1 يناير 2018 هو مدرج مسبقاً
43,903	58,759	(14,856)	83,961	(64,535)	(34,282)	-	-	-	-	-	-	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9
117,481,170	39,326,861	78,154,309	(10,221,505)	(100,261)	9,979	(264,644)	7,326,858	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	81,403,882	الرصيد الافتتاحي المعاد إدراجه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9
6,492,831	3,463,495	3,029,336	3,029,336	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
(219,395)	(41,725)	(177,670)	-	(168,237)	1,879	(11,923)	611	-	-	-	-	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
6,273,436	3,421,770	2,851,666	3,029,336	(168,237)	1,879	(11,923)	611	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
(489,476)	(489,476)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
(982,130)	(1,815,251)	833,121	833,121	-	-	-	-	-	-	-	-	التغير في حصص الملكية في شركات تابعة
(1,497,536)	(1,497,536)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	حركات أخرى في الحصص غير المسيطرة
120,785,464	38,946,368	81,839,096	(6,359,048)	(268,498)	11,858	(276,567)	7,327,469	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	81,403,882	<b>في 31 ديسمبر 2018</b>

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 36 تشكل جزءاً من هذه البيانات المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

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

## 1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة») للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 17 فبراير 2020 ويحق للمساهمين تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية بعد إصدارها.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تأسيسها ويقع مقرها في دولة الكويت وأسهمها مدرجة في بورصة الكويت. وتخضع الشركة الأم لقواعد بنك الكويت المركزي وهيئة أسواق المال كشركة تمويل وشركة استثمار على التوالي.

يقع المكتب الرئيسي للشركة الأم في شارع محمد بن القاسم، الري 13027، دولة الكويت، وعنوانها البريدي المسجل ص.ب. 1426، الصفاة 13015.

تم عرض المعلومات حول هيكل المجموعة في الإيضاح رقم 5. كما تم عرض معلومات حول العلاقات مع الأطراف الأخرى للمجموعة في الإيضاح 31.

## 2 الأنشطة الرئيسية

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في الكويت في مجالات الاستثمارات المالية والعقارات للمتاجرة والعقارات الاستثمارية وأنشطة الإجارة كما يلي:

- 1 - تقديم منتج التمويل التاجيري بكافة أشكاله وصوره.
- 2 - القيام بأعمال الوساطة المالية وأعمال السمسرة.
- 3 - القيام بالأنشطة المتعلقة بمنح التسهيلات الائتمانية للعملاء.
- 4 - الاشتراك في تأسيس الشركات على اختلاف أنواعها وأغراضها داخل الكويت وخارجها والتعامل في أسهم هذه الشركات لمصلحة المجموعة والغير.
- 5 - تمثيل الشركات الأجنبية التي تتماثل أغراضها مع أغراض الشركة الأم وذلك بهدف تسويق منتجاتها وخدماتها المالية بما يحقق المنفعة المالية للطرفين وبما يتفق مع أحكام التشريعات الكويتية ذات الصلة.
- 6 - القيام بجميع الأنشطة المتعلقة بالاستثمار في الأوراق المالية.
- 7 - إدارة المحافظ نيابة عن العملاء.
- 8 - الاستثمار في القطاعات العقارية والصناعية والزراعية وغيرها من القطاعات.
- 9 - تطوير الأراضي السكنية والعقارات التجارية بقصد تأجيرها.
- 10 - القيام بالبحوث والدراسات والأنشطة المتعلقة بها نيابة عن العملاء.
- 11 - تأسيس صناديق الاستثمار وإدارة الصناديق.

تقوم المجموعة بمزاولة أنشطتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

## 3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

### 3.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لتعليمات المؤسسات الخدمات المالية الصادرة عن بنك الكويت المركزي في دولة الكويت. وتتطلب هذه التعليمات قياس خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً لخسائر الائتمان المتوقعة للتسهيلات الائتمانية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي أو المخصصات المطلوبة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، أيهما أكبر؛ والتأثير الناتج على الإفصاحات ذات الصلة؛ وتطبيق متطلبات كافة المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (يشار إليها معاً بـ «المعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة للاستخدام في دولة الكويت»).

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء قياس الاستثمارات في أسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وبالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، والعقارات الاستثمارية والأرض المستأجرة المصنفة ضمن فئة الممتلكات والمعدات وفقاً للقيمة العادلة.

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

3

### أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 3.1 أساس الإعداد (تتمة)

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

تعرض المجموعة بيان المركز المالي لها بترتيب السيولة. تم عرض تحليل يتعلق بالاسترداد أو التسوية خلال 12 شهر بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (متداول) أو بعد أكثر من 12 شهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة (غير متداول) في الإيضاح 34.

تم إعادة تصنيف بعض مبالغ السنة السابقة لكي تتوافق مع عرض السنة الحالية. تم إجراء عمليات إعادة التصنيف لكي يتم عرض بنود بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة بصورة أكثر تناسباً. ليس لعمليات إعادة التصنيف أي تأثير على إجمالي الموجودات وإجمالي حقوق الملكية وإجمالي المطلوبات المدرجة مسبقاً والريح المسجل للسنة السابقة.

#### 3.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات  
قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. إن طبيعة وتأثير التغييرات الناتجة من تطبيق هذه المعايير المحاسبية الجديدة موضعاً أدناه.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة 2019 إلا أنها ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت ولكن لم تسر بعد.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير  
يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، ولجنة التفسيرات الدائمة -15 عقود التأجير التشغيلي- الحوافز، ولجنة التفسيرات الدائمة -27 تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن معظم عقود التأجير باستخدام نموذج الميزانية الفردي.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجر في تصنيف عقود التأجير إما كعقود تأجير تشغيلي أو تمويلي بواسطة مبادئ مماثلة لتلك الواردة في معيار المحاسبة الدولي 17. وبالتالي، ليس للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 تأثير على عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة كمؤجر.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بواسطة طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي، وبالتالي فلم يتم إعادة ادراج المعلومات المقارنة. تم تسجيل كل من مطلوبات التأجير وموجودات حق الاستخدام بالقيمة الحالية مدفوعات التأجير المستقبلية، وبالتالي فلم يتم تسجيل أي تأثير على الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة. اختارت المجموعة الاستفادة من المبرر العملي للانتقال بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق تحديدها كعقود تأجير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. كما اختارت المجموعة الاستفادة من إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تمتد مدة التأجير بموجبها في تاريخ البدء لمدة 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء («عقود التأجير قصيرة الأجل») وعقود التأجير التي تنخفض فيها قيمة الأصل ذي الصلة («موجودات منخفضة القيمة»).

فيما يلي تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 كما في 1 يناير 2019:

دينار كويتي	
	<b>الموجودات</b>
5,140,002	موجودات حق الاستخدام (مدرجة ضمن ممتلكات ومعدات)
	<b>المطلوبات</b>
5,140,002	مطلوبات التأجير (مدرجة ضمن مطلوبات أخرى)

## المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة) (أ) طبيعة تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16

لدى المجموعة عقود تأجير لعدة عقارات. قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، صنفت المجموعة كل عقد من عقود تأجيرها (كمستأجر) في تاريخ البدء كعقد تأجير تشغيلي. وفي حالة عقد التأجير التشغيلي، لم يتم رسملة العقار المستأجر وتم تسجيل مدفوعات التأجير كمصروفات إيجار ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير. وتم تسجيل أي إيجار مدفوع مقدماً أو إيجار مستحق ضمن «مدينون ومدفوعات مقدماً»، و«دائنون ومصروفات مستحقة»، على التوالي.

يتضمن المعيار متطلبات الانتقال المحددة والمبررات العملية التي تم تطبيقها من قبل المجموعة.

• عقود التأجير التي تم تصنيفها سابقاً كعقود تأجير تمويلي لم تقم المجموعة بتغيير القيمة الدفترية المبدئية للموجودات والمطلوبات المسجلة في تاريخ التطبيق المبدئي لعقود التأجير المصنفة سابقاً كعقود تأجير تمويلي (أي موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود التأجير المكافئة لموجودات ومطلوبات عقود التأجير المسجلة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17). تم تطبيق متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على هذه العقود اعتباراً من 1 يناير 2019.

• عقود التأجير التي تم المحاسبة عنها سابقاً كعقود تأجير تشغيلي سجلت المجموعة موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود التأجير بالنسبة لتلك العقود المصنفة سابقاً كعقود تأجير تشغيلي باستثناء العقود قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. تم الاعتراف بموجودات حق الاستخدام بالنسبة لمعظم العقود استناداً إلى القيمة الدفترية كما لو كان المعيار مطبقاً بالفعل بشكل دائم، بخلاف استخدام معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ التطبيق المبدئي. وفي بعض الحالات، يتم تسجيل موجودات حق الاستخدام استناداً إلى مبلغ يكافئ لمطلوبات عقود التأجير مع تعديلها بما يعكس أي مدفوعات مسددة سابقاً ومدفوعات عقود التأجير المستحقة المسجلة سابقاً. ويتم الاعتراف بمطلوبات عقود التأجير استناداً إلى القيمة الحالية لمدفوعات التأجير المتبقية مخصومة مقابل معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ التطبيق المبدئي.

كما طبقت المجموعة المبررات العملية المتاحة حيث:

- قامت المجموعة بتطبيق معدل خصم فردي على محفظة عقود التأجير ذات الخصائص المتماثلة بصورة معقولة.
- اعتمدت المجموعة على تقييمها لما إذا كانت عقود التأجير ذات شروط محففة والذي تم إجراؤه مباشرة قبل تاريخ التطبيق المبدئي.
- قامت بتطبيق إعفاءات عقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير ذات مدة تأجير تنتهي خلال 12 شهراً اعتباراً من تاريخ التطبيق المبدئي.
- استبعدت المجموعة التكاليف المباشرة المبدئية من قياس موجودات حق الاستخدام كما في تاريخ التطبيق المبدئي.
- استخدمت المجموعة الإدراك المتأخر في تحديد مدة التأجير في حالة اشتغال العقد على خيارات بمد أجل أو إنهاء عقد التأجير.

استناداً إلى ما ورد أعلاه، كما في 1 يناير 2019:

- تم تسجيل موجودات حق الاستخدام بمبلغ 5,140,002 دينار كويتي وعرضها ضمن فئة «ممتلكات ومعدات» في بيان المركز المالي المجمع.
- تم تسجيل مطلوبات عقود التأجير بمبلغ 5,140,002 دينار كويتي وعرضها ضمن فئة «مطلوبات أخرى» في بيان المركز المالي المجمع.

إن مطلوبات التأجير كما في 1 يناير 2019 من الممكن أن يتم تسويتها مع التزامات عقود التأجير التشغيلي كما في 31 ديسمبر 2018 كما يلي

أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)

أ) طبيعة تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16

دينار كويتي	
5,705,336	التزامات عقود التأجير التشغيلي كما في 31 ديسمبر 2018
5%	المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض المتزايد كما في 1 يناير 2019
5,459,607	التزامات عقود التأجير التشغيلي المحصومة في 1 يناير 2019
	ناقصاً:
(139,605)	التزامات متعلقة بعقود التأجير قصيرة الأجل
(180,000)	التزامات متعلقة بعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة
5,140,002	مطلوبات عقود التأجير كما في 1 يناير 2019

ب) ملخص السياسات المحاسبية الجديدة

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

موجودات حق الاستخدام

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

مطلوبات عقود التأجير

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

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

عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف للعقود قصيرة الأجل بالنسبة لعقود تأجير الممتلكات والمعدات قصيرة الأجل الخاصة بها (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار الشراء). كما أنها تطبق إعفاء الاعتراف للموجودات منخفضة القيمة على عقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة (أي أقل من 5,000 يورو (1,500 دينار كويتي)). ويتم تسجيل مدفوعات عقد التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

## أساس الإعدادات والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 3.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

#### المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة) (ب) ملخص السياسات المحاسبية الجديدة (تتمة)

- الأحكام الجوهرية التي تم اتخاذها في تحديد مدة التأجير للعقود المشتملة على خيارات التجديد تعتبر المجموعة مدة عقد التأجير هي المدة الغير قابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد التأجير إذا كان من المؤكد بصورة معقولة أنه سيتم ممارسته أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد التأجير إذا كان من غير المؤكد بصورة معقولة ممارسته.
- لدى المجموعة، بموجب بعض عقود التأجير، خيار تأجير الموجودات لفترات إضافية تتراوح من ثلاثة إلى خمس سنوات. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد. وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل التغير في استراتيجية الأعمال).

### 3.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

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

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

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

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

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

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

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

### 3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

#### 3.4.1 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة للمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

### أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

##### أساس التجميع (تتمة)

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)؛
- تعرض أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها.

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

- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

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

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

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة وغيرها من بنود حقوق الملكية، في حين يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ضمن الأرباح أو الخسائر. ويسجل الاستثمار المتبقي وفقاً للقيمة العادلة.

#### 3.4.2 دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيافة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيافة وفقاً لمجموع المقابل المحول، الذي يتم قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشترية. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشترية بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشترية. تدرج تكاليف الحيافة كمصرف عند تكبها في المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيافة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التصنيف والتحديد المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيافة. يتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشترية.

يتم تقدير المقابل المحتمل الناتج من عمليات دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

يتمثل المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام في أداة مالية وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر.

## 3.4.2 دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والقيمة المدرجة للحصص غير المسيطرة وأي حصص ملكية محتفظ بها سابقاً عن صافي القيمة للموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها يتجاوز مجمل المقابل المحول، تعيد المجموعة تقييم مدى صوة تحديد الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة، كما تقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم الاعتراف بها في تاريخ الحيازة. إذا انتهت إعادة التقييم إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تمت حيازتها عن مجمل المقابل المحول، يتم إدراج الربح في الأرباح أو الخسائر.

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

يتم مبدئياً قياس الالتزام المحتمل في عملية دمج أعمال وفقاً لقيمتها العادلة. ويتم قياسه لاحقاً بالمبلغ المجل وفقاً لمتطلبات أحكام معيار المحاسبة الدولي 37 المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة أو المبلغ المسجل مبدئياً ناقصاً الإطفاء المتراكم (متى أمكن) المدرج وفقاً لمتطلبات الاعتراف بالإيرادات أيهما أعلى.

## 3.4.3 استثمار في شركات زميلة

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

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

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

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

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

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

## أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 3.4.4 الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات في فترة زمنية معينة أو على مدى الوقت عندما (أو فور) تستوفي المجموعة التزامات الأداء من خلال تحويل البضاعة أو الخدمات المطلوبة إلى العميل. خلصت المجموعة بشكل عام إلى أنها شركة رئيسية في ترتيبات إيراداتها.

#### إيرادات تأجير

إن المجموعة هي الطرف المؤجر في عقود التأجير التشغيلي. ويتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدة فترة العقد.

#### إيرادات أتعاب

تكتسب المجموعة إيرادات الأتعاب من مجموعة متنوعة من الخدمات المالية التي تقدمها لعملائها. يتم تسجيل إيرادات الأتعاب وفقاً للمبلغ الذي يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحقيتها فيه مقابل تقديم الخدمات.

يتم تحديد التزامات الأداء وكذلك توقيت الوفاء بها في بداية العقد. ولا تتضمن عقود إيرادات المجموعة بصورة نمطية العديد من التزامات الأداء.

عندما تقدم المجموعة الخدمة لعملائها، يتم إصدار فاتورة بالمبلغ النقدي المقابل لها وعادةً ما يستحق على الفور عند الوفاء بالخدمة عند نقطة زمنية معينة أو في نهاية فترة العقد في حالة الخدمة المقدمة على مدار الوقت.

#### إيرادات من بيع عقارات

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

يمثل بيع العقار الجاهز التزام أداء فردي وتوصلت المجموعة إلى أنه يتم الوفاء بذلك في الفترة الزمنية التي تنتقل فيها السيطرة. بالنسبة لتبادل العقود غير المشروط، يتحقق ذلك بصورة عامة عندما يتم تحويل الملكية القانونية إلى العميل. وبالنسبة لعمليات التبادل المشروطة، يتحقق ذلك بصورة عامة عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية.

يتم استلام المدفوعات عندما يتم تحويل الملكية القانونية ويتم ذلك عادة خلال ستة أشهر من تاريخ توقيع العقود.

#### بيع بضاعة

تسجل الإيرادات من بيع البضاعة في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على البضاعة إلى العميل ويكون ذلك عادة عند تسليم البضاعة.

#### 3.4.5 إيرادات ومصروفات تمويل

يتم الاعتراف بإيرادات ومصروفات التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر لكافة الأدوات غير المالية التي تحمل ربحاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

#### 3.4.6 توزيعات أرباح

تسجل المجموعة توزيعات الأرباح كالتزام بسداد الأرباح عندما تصبح التوزيعات خارج إرادة المجموعة. وفقاً لقانون الشركات، يتم التصديق على التوزيعات عندما يتم اعتمادها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية. ويسجل المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

يتم الموافقة على توزيعات الأرباح للسنة بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم الإفصاح عنها كحدث وقع بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

#### 3.4.7 إيرادات توزيعات أرباح

تسجل إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

## أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 3.4.8 الضرائب

##### مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

##### ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

##### الزكاة

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

##### الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية

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

#### 3.4.9 النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل في بيان المركز المالي المجمع من النقد في الصندوق والنقد غير المقيد لدى البنوك والنقد المحتفظ به في محافظ استثمارية والودائع قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترات استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل والتي يسهل تحويلها إلى مبالغ معلومة من النقد والتي تتعرض لمخاطر غير جوهرية تتعلق بالتغير في القيمة.

يتكون النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع من النقد والودائع قصيرة الأجل وفقاً للتعريف الموضح أعلاه، بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك (إن وجدت)، حيث تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد لدى المجموعة.

#### 3.4.10 ودائع محددة الاجل

تمثل الودائع محددة الاجل ودائع لدى البنوك تستحق خلال فترة 3 أشهر أو أكثر من تاريخ الإيداع وتكتسب أرباح.

#### 3.4.11 الأدوات المالية - الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق

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

#### 1) الموجودات المالية

##### الاعتراف المبدئي والقياس المبدئي

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

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

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

## أساس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 3.4.11 الأدوات المالية - الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

##### 1) الموجودات المالية (تتمة)

##### الاعتراف المبدئي والقياس المبدئي (تتمة)

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

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

##### القياس اللاحق

- لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى 4 فئات:
- موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة (أدوات الدين)
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة عند إلغاء الاعتراف (أدوات حقوق الملكية)
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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

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

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

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

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

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

اختارت المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في أسهم ضمن هذه لفئة على نحو غير قابل للإلغاء.

## 3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 3.4.11 الأدوات المالية - الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

#### (1) الموجودات المالية (تتمة)

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

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

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

#### إلغاء الاعتراف

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

تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو

تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب «القبض والدفع» و(أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

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

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

#### انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

مدينون تجاريون وارصدة مدينة أخرى بما في ذلك موجودات العقود

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (تسهيلات ائتمانية)

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

#### انخفاض قيمة الموجودات المالية بخلاف التسهيلات الائتمانية

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

## أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 3.4.11 الأدوات المالية - الاعتراف المبدي والقياس اللاحق (تتمة)

##### (1) الموجودات المالية (تتمة)

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

##### انخفاض قيمة الموجودات المالية بخلاف التسهيلات الائتمانية (تتمة)

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

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

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

##### انخفاض قيمة التسهيلات الائتمانية

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

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

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

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

##### انخفاض قيمة التسهيلات الائتمانية

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

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

## أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 3.4.11 الأدوات المالية - الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

##### (2) المطلوبات المالية

##### الاعتراف المبدئي والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى والقروض والسلف بما في ذلك الحسابات المكشوفة لدى البنوك.

تسجل المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وبالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة القروض والسلف.

##### القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر،

المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (بما في ذلك دائني التمويل الإسلامي).

لم تقم المجموعة بتصنيف أي من مطلوباتها المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وتعتبر المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة الأكثر ارتباطاً بالمجموعة.

##### مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

دائنو تمويل إسلامي

بعد الاعتراف المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف التي تحمل ربحاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو

الخسائر عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة

الفعلي تحت بند تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

دائنون ومصروفات مستحقة

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

##### إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بأي التزام مالي عند الإغناء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقترض بشروط

مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالالتزام جديد، ويدرج الفرق في

القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

##### (3) مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عند وجود حق قانوني حالي ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة وتعتم

المجموعة التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات في آن واحد.

#### 3.4.12 قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على

افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو

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

### أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

##### 3.4.12 قياس القيمة العادلة (تتمة)

يجب أنه يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملائمة.

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

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

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

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

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

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

##### 3.4.13 عقارات للمتاجرة

يحتفظ بالعقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، وتحدد لكل عقار على حدة. تشمل التكاليف على تكلفة شراء العقار والمصروفات الأخرى المتكبدة لإتمام المعاملة. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ضمن السياق الطبيعي للأعمال ناقصاً أية تكاليف أخرى قد تكون ضرورية لانتهاء البيع.

##### 3.4.14 عقارات استثمارية

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

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

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

## 3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 3.4.15 مخزون

يدرج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. إن التكاليف هي التكلفة على أساس المتوسط المرجح وتتضمن المصروفات المتكبدة حتى يصل كل منتج إلى مكانه وحالته الحالية. إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر في سياق العمل المعتاد ناقصا التكاليف المقدرة للإنجاز والتكاليف المقدرة للالتزام بالبيع.

### 3.4.16 ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا يتم استهلاك الأرض. يتم قياس الأراضي المستأجرة وفقاً للقيمة العادلة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المعترف بها بعد تاريخ إعادة التقييم. يتم إجراء تقييمات للأراضي المستأجرة بصورة متكررة لضمان أن القيمة الدفترية للأصل المعاد تقييمه للعقار لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمته العادلة.

يتم تسجيل فائض إعادة التقييم ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ويؤخذ إلى فائض إعادة تقييم الموجودات ضمن حقوق الملكية. ومع ذلك، يتم تسجيل الزيادة في الأرباح أو الخسائر في حدود أن ترد هذه الزيادة عجز إعادة تقييم مرتبط بالأصل نفسه والمسجل سابقاً في الأرباح أو الخسائر. يتم تسجيل عجز إعادة التقييم في الأرباح أو الخسائر باستثناء إلى الحد الذي يعمل فيه على مقاصة فائض حالي لنفس الأصل مسجل في فائض إعادة تقييم الموجودات.

عند إعادة تقييم أصل، فإن أي زيادة في القيمة الدفترية نتيجة إعادة التقييم تؤخذ مباشرة إلى فائض إعادة تقييم أصل ضمن بيان الدخل الشامل المجمع، باستثناء كون الزيادة الناتجة عن إعادة التقييم ترد القيمة الدفترية للأصل إلى تكلفته الأصلية، حيث تسجل كإيرادات. كما يتم تحميل الانخفاض الناتج عن إعادة التقييم ميدئياً ومباشرة مقابل أي فائض إعادة تقييم ذي نفس الأصل ويتم تسجيل الجزء المتبقي كمصروف. عند البيع، يتم تسجيل فائض إعادة التقييم مباشرة ضمن الأرباح المرحلة.

يتم إجراء تحويل سنوي من فائض إعادة تقييم الموجودات إلى الأرباح المرحلة للفرق بني الاستهلاك استناداً إلى القيمة الدفترية المعاد تقييمها للأصل والاستهلاك استناداً إلى التكلفة الأصلية للأصل. إضافة إلى ذلك، يتم استبعاد الاستهلاك المتراكم كما في تاريخ إعادة التقييم مقابل إجمالي القيمة الدفترية للأصل ويتم إعادة إدراج صافي المبلغ إلى القيمة المعاد تقييمها للأصل. وعند البيع، يتم تحويل أي فائض إعادة تقييم مرتبط بالأصل المحدد المباع إلى الأرباح المرحلة. يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

• مباني	20-40 سنة
• أثاث وتركيبات	3-5 سنوات
• أدوات ومعدات مكتبية	3-5 سنوات
• سيارات	1-4 سنوات
• سيارات تأجير	على مدى فترة الإيجار

بالنسبة للسياسة المحاسبية المتعلقة بالاعتراف والإلغاء لموجودات حق الاستخدام، راجع السياسة المحاسبية لـ «عقود التأجير».

عندما يتم لاحقاً الاحتفاظ بالسيارات المؤجرة لغرض البيع، بعد نهاية عقد التأجير على وجه التحديد، فإنه يتم تحويلها إلى المخزون بصافي القيمة الممكن تحقيقها كما في تاريخ التحويل.

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمنشآت والمعدات وتكاليف الاقتراض لمشاريع الإنشاء طويلة الأجل عند استيفاء معايير الاعتراف. وبعد الاكتمال، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى التصنيف المناسب للممتلكات والمنشآت والمعدات.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة مستقلة، ويتم شطب القيمة الدفترية للبنود المستبدل. كما يتم رسملة المصروفات الأخرى اللاحقة فقط عندما تؤدي إلى زيادة المزايا الاقتصادية المستقبلية للبنود ذي الصلة من الممتلكات والمنشآت والمعدات. ويتم تحقق كافة المصروفات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند تكبدها.

## 3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 3.4.16 ممتلكات ومعدات

يتم استبعاد أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات وأي جزء جوهرى مسجل مبدئياً عند البيع (أي، تاريخ حصول المستفيد على السيطرة) أو عندما لا يتوقع تحقيق فائدة اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. إن أي أرباح أو خسائر ناتجة عن عدم اعتراف بالأصل (تحتسب بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) يتم إدراجها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر في سنة عدم الاعتراف بالأصل.

يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم إجراء التعديلات بأثر مستقبلي، متى كان ذلك مناسباً.

### 3.4.17 عقود التأجير

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2019

تقوم المجموعة في بداية عقد التأجير بتحديد ما إذا كان العقد يمثل أو يتضمن عقد تأجير. أي، إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة زمنية لقاء مقابل.

### المجموعة كمستأجر

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

#### 1) موجودات حق الاستخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي التاريخ الذي يصبح فيه الأصل ذي الصلة متاحاً للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام وفقاً للتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها بما يعكس أي إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات عقود التأجير المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة ومدفوعات عقود التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز عقود تأجير مستلمة. يتم عرض موجودات حق الاستخدام ضمن فئة «ممتلكات ومعدات» في بيان المركز المالي المجمع ويتم استهلاكها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر.

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

• مباني	3-5 سنوات
• عقار مستأجر	4 سنوات

تخضع موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة. راجع السياسة المحاسبية في قسم «الموجودات غير المالية».

#### 2) مطلوبات عقود التأجير

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات العقد والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير التي سيتم سدادها على مدى فترة عقد التأجير. وتتضمن مدفوعات عقد التأجير المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات عقد التأجير المتغيرة التي تعتمد على أحد المؤشرات أو المعدلات وكذلك المبالغ التي من المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. كما تشمل مدفوعات عقد التأجير على سعر الممارسة لخيار الشراء والتي من المؤكد بصورة معقولة من أنه يتم ممارسته من قبل المجموعة ومدفوعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير في حالة إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد.

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

تدرج مطلوبات التأجير لدى المجموعة ضمن فئة «مطلوبات أخرى» في بيان المركز المالي المجمع.

## أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 3.4.17 عقود التأجير (تتمة)

#### السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2019 (تتمة)

#### المجموعة كمستأجر (تتمة)

(3) عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف للعقود قصيرة الأجل (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار شراء الأصل) وعقود الموجودات منخفضة القيمة. ويتم تسجيل مدفوعات عقد التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

#### المجموعة كمؤجر

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

#### السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2019

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

#### المجموعة كمستأجر

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

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

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

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

#### المجموعة كمؤجر

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

### أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

##### 3.4.18 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

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

تسجل خسائر انخفاض القيمة للعمليات المستمرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ضمن فئات المصروفات التي تتفق مع وظيفة الأصل منخفض القيمة، باستثناء العقارات التي تم إعادة تقييمها سابقاً وإدراج إعادة التقييم ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. بالنسبة لهذه العقارات، يتم تسجيل الانخفاض في القيمة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى حتى قيمة أي عملية إعادة تقييم سابقة.

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

يتم اختبار الشهرة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تتوافر الظروف التي تشير إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية.

يتحدد انخفاض قيمة الشهرة بتقييم المبلغ الممكن استرداده لكل وحدة إنتاج نقد (أو مجموعة من وحدات إنتاج النقد) التي تتوزع عليها الشهرة. تسجل خسائر انخفاض القيمة إذا كان المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية. لا يمكن رد خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

##### 3.4.19 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

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

## 3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 3.4.20 مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل تدفق موارد تنطوي على منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة لتسوية الالتزام، ويمكن قياس مبلغ الالتزام بصورة موثوق منها.

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

### 3.4.21 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجموع، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد متضمنة منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجموع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً.

### 3.4.22 العملات الأجنبية

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

### العاملات والأرصدة

يتم مبدئياً قيد العاملات بعملات أجنبية من قبل شركات المجموعة بالعملة الرئيسية لكل منها وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة.

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

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

عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند الاعتراف المبدئي لأصل أو مصروفات أو إيرادات (أو جزء منها) أو عند استبعاد أصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالاعتراف المبدئي للأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأ عن تلك الدفعات المقدمة. في حالة وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدماً، فيجب على المنشأة تحديد تاريخ المعاملة لكل مبلغ مدفوع أو مستلم من الدفعات مقدماً.

### شركات المجموعة

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

تتم معاملة أية شهرة ناتجة من حيافة شركة أجنبية وأي تعديلات على القيمة العادلة للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من الحيافة كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف الفوري لتحويل العملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

## 3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 3.4.23 موجودات بصفة الأمانة

تقدم المجموعة خدمات الضمان وخدمات الأمانة الأخرى التي ينتج عنها الاحتفاظ بموجودات أو استثمار موجودات نيابة عن العملاء. لا يتم عرض الموجودات المحتفظ بها بصفة أمانة في البيانات المالية المجمعة ما لم تستوفي معايير الاعتراف حيث أنها ليست ضمن الموجودات الخاصة بالمجموعة.

#### 3.4.24 أحداث بعد فترة البيانات المالية المجمعة

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

#### 3.4.25 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. إن قطاعات التشغيل المحددة من قبل إدارة المجموعة لتوزيع الموارد وتقييم الأداء تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى مسؤولي اتخاذ قرارات التشغيل. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وإعداد تقارير حولها كقطاعات يمكن رفع تقارير حولها.

#### 3.4.26 أسهم خزينة

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

## 4 الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة

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

### 4.1 الأحكام الجوهرية

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

تحديد مدة عقد الإيجار للعقود التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء- المجموعة كمستأجر  
تحديد المجموعة مدة عقد التأجير بوصفها مدة غير قابلة للإلغاء لعقد التأجير إلى جانب أي فترات تتضمن خيار مد فترة عقد التأجير في حالة التأكد بصورة معقولة من ممارسته، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة عدم التأكد بصورة معقولة من ممارسته.

### 4.1 الأحكام الجوهرية (تتمة)

#### تحديد مدة عقد الإيجار للعقود التي تتضمن خيارات التجديد والإلغاء- المجموعة كمستأجر (تتمة)

تتيح بعض عقود التأجير للمجموعة خيارات التمديد والإلغاء. وتستخدم المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد أو إلغاء العقد أم لا. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافظاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو الإلغاء. ويعد تاريخ بداية عقد التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغيير جوهري في الظروف ويقع في نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد أو الإلغاء (مثل التغيير في استراتيجية الأعمال وإنشاء تحسينات جوهرية على عقارات مستأجرة أو وضع تطويرات معينة للأصل المؤجر).

أدرجت المجموعة فترة التجديد كجزء من عقود الإيجار ذات الفترات القصيرة غير القابلة للإلغاء (3 إلى 5 سنوات). كما تدرج الفترات التي تشملها خيارات الإلغاء كجزء من مدة الإيجار فقط عندما لا تكون ممارسة هذا الخيار محتملة بصورة معقولة.

#### التزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير عقارات تجارية لمحفظة العقارية الاستثمارية وعقود التأجير التشغيلي التجارية لحفظة أسطول السيارات. بناء على تقييم شروط وبنود الترتيبات، انتهت المجموعة إلى أنها تحتفظ بجميع المخاطر والمزايا الهامة للملكية هذه العقارات وهذا الأسطول ومن ثم تقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود تأجير تشغيلي.

#### تصنيف الموجودات المالية

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

#### تصنيف الممتلكات العقارية

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

### 4.2 التقديرات والافتراضات

تم عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر كبيرة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة في إيضاحات مستقلة في البنود ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. على الرغم من ذلك، قد تختلف الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب التغييرات في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس مثل هذه التغييرات في الافتراضات وقت حدوثها.

#### انخفاض قيمة الشركات الزميلة

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

#### الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

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

### 4.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

#### انخفاض قيمة الشهرة

تقوم المجموعة على الأقل مرة واحدة سنوياً بتحديد ما إذا كانت الشهرة قد انخفضت قيمتها. ويتطلب ذلك تقدير القيمة العادلة ناقصا التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام لوحدة إنتاج النقد التي تتوزع عليها الشهرة. كما أن تقدير القيمة أثناء الاستخدام يتطلب من المجموعة عمل تقدير للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من وحدة إنتاج النقد وكذلك اختيار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

#### انخفاض قيمة عقار مستأجر

يتم مراجعة القيمة الدفترية للعقار المستأجر في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر أو دليل موضوعي على انخفاض القيمة، أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل. في حالة وجود ذلك المؤشر أو الدليل، يتم تقدير القيمة الممكن استردادها للأصل ويتم تسجيل انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استردادها. تقوم الإدارة بتقييم العقار المستأجر لغرض تحديد انخفاض القيمة بناء على الأدلة السوقية باستخدام أسعار قابلة للمقارنة يتم تعديلها مقابل عوامل سوقية معينة مثل طبيعة العقار وموقعه وحالته.

#### تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة

يدرج العقار للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقار للمتاجرة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتقوم المجموعة بتحديد بناء على المعاملات المقارنة المحددة من قبل المجموعة لعقارات تقع في نفس الموقع الجغرافي وتتبع نفس الفئة العقارية.

#### تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال خبراء تقييم العقارات باستخدام آليات التقييم المعتمدة ووفقاً لمبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الانشاء بناء على تقديرات يقوم بإعدادها خبراء تقييم عقاري مستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية قياس هذه القيم بصورة موثوق منها. يعرض الإيضاح 16 الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقار الاستثماري.

#### مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة

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

بالنسبة للمدينين التجاريين، تقوم المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك تقوم بتسجيل مخصص خسائر بناء على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للبند في تاريخ البيانات المالية المجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية في خسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المحددة والمتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تختلف النتائج عن تلك التقديرات.

#### خسائر انخفاض قيمة أرصدة التمويل المدينة - وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي

تقوم المجموعة بمراجعة أرصدة التمويل المدينة على أساس منتظم لتحديد ما إذا كان ينبغي تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. على وجد التحديد، يتعين على الإدارة وضع أحكام جوهرية في تقدير قيمة وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوب احتسابها.

تستند مثل هذه التقديرات بصورة ضرورية إلى الافتراضات حول العديد من العوامل التي تشمل درجات مختلفة من الأحكام وعدم التأكد.

## 4 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

4

### 4.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

#### تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادةً إلى أحد العوامل التالية:  
معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة؛  
القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير؛  
مضاعف الربحية

التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة، أو نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديراً جوهرياً. ويوجد عدد من الاستثمارات التي لا يمكن تحديد هذا التقدير لها بصورة موثوق منها. ونتيجة لذلك، فإن هذه الاستثمارات تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.

#### عقود التأجير - تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة سداده للاقتراض، على مدى مدة مماثلة ومقابل ضمان مماثل، الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما «يتعين على المجموعة» سداده، والذي يتطلب تقديراً في حالة عدم توفر معدلات ملحوظة (مثل الشركات التابعة التي لا تدخل في معاملات تمويل) أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد التأجير (مثل عقود التأجير التي يتم توقيعها بعملة مغايرة للعملة الرئيسية للشركة التابعة). تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام مدخلات يمكن ملاحظتها (مثل أسعار الفائدة في السوق) عندما تكون متاحة ومطلوبة لإجراء بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة (مثل التصنيف الائتماني الفردي للشركة التابعة).

## 5 معلومات المجموعة

5

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية الفعلية%		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2018	2019		
شركة قابضة	100%	100%	الكويت	شركة توازن القابضة ش.م.ك. (مقفلة)
خدمات عقارية	100%	100%	الكويت	شركة بوابة الشرق العقارية ش.ش.و.
أنشطة الإجارة	100%	100%	الكويت	شركة أعيان الإجارة القابضة ش.م.ك. (قابضة)
تجارة وتأجير معدات ثقيلة	50.5%	50.5%	الكويت	شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. ("مبرد")
الخدمات العقارية	59.1%	61.0%	الكويت	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (أرى سي)
الخدمات العقارية	84%	84%	الكويت	مول الجهراء - شركة محاصة.
التمويل العقاري	59.1%	61.0%	الكويت	شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) (شركة تابعة لشركة أعيان العقارية)
الخدمات العقارية	50.5%	50.5%	مصر	شركة تكاتف العقاري ش.م.ك. (مقفلة) (شركة تابعة لشركة مبرد)
الخدمات العقارية	73.0%	74.0%	الكويت	شركة محاصة يال مول

#### شركة تابعة جوهريّة مملوكة بصورة جزئية

انتهت المجموعة إلى أن شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. («أعيان العقارية») وشركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. («مبرد») هما الشركتان التابعتان الوحيدتان اللتان تمتلكان حصص غير مسيطرة جوهريّة للبيانات المالية المجمعة.

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

5

### معلومات المجموعة

فيما يلي المعلومات المالية المتعلقة بالشركات التابعة التي تمتلك حصص غير مسيطرة جوهريّة:

نسبة حصة الملكية المحتفظ بها من خلال الحصص غير المسيطرة:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
40.9%	<b>39%</b>	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.
49.5%	<b>49.5%</b>	شركة مبرد للنقل ش.م.ك.ع.

الأرصدة المتراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهريّة:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
28,269,417	<b>26,587,585</b>	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.
9,943,982	<b>10,236,410</b>	شركة مبرد للنقل ش.م.ك.ع.

الأرباح الموزعة على الحصص غير المسيطرة الجوهريّة:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,537,279	<b>866,257</b>	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.
852,421	<b>483,924</b>	شركة مبرد للنقل ش.م.ك.ع.

فيما يلي ملخص المعلومات المالية لهذه الشركات التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات فيما بين شركات المجموعة والتعديلات المتعلقة بالتجميع.

مبرد	2018		2019		
	أعيان العقارية	مبرد	أعيان العقارية	مبرد	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
					ملخص بيان الأرباح أو الخسائر
2,033,310	13,085,930	<b>2,085,097</b>	<b>5,198,168</b>		الإيرادات
(353,499)	(3,432,541)	<b>(1,076,885)</b>	<b>(2,866,775)</b>		المصروفات
					ربح السنة
1,679,811	9,653,389	<b>1,008,212</b>	<b>2,331,393</b>		
					إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
1,909,334	9,649,275	<b>1,340,380</b>	<b>2,218,945</b>		
					ملخص بيان المركز المالي
25,038,513	114,560,140	<b>24,988,721</b>	<b>111,624,303</b>		إجمالي الموجودات
4,892,043	20,069,151	<b>4,274,395</b>	<b>19,203,000</b>		إجمالي المطلوبات
					إجمالي حقوق الملكية
20,146,470	94,490,989	<b>20,714,326</b>	<b>92,421,303</b>		
					ملخص معلومات التدفقات النقدية
1,533,008	(330,851)	<b>917,734</b>	<b>(3,371,517)</b>		التشغيل
969,599	(3,180,868)	<b>46,000</b>	<b>6,044,162</b>		الاستثمار
(900,409)	(450,864)	<b>(1,628,355)</b>	<b>(2,151,921)</b>		التمويل
					صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
1,602,198	(3,962,583)	<b>(664,621)</b>	<b>520,724</b>		

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

### صافي الإيرادات من عمليات التأجير

6

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
18,551,410	<b>18,705,764</b>	إيرادات تأجير عقود تأجير تشغيلي
1,273,652	<b>1,374,206</b>	إيرادات خدمات وصيانة وأخرى
1,309,441	<b>2,243,894</b>	ربح بيع سيارات
—	—	
21,134,503	<b>22,323,864</b>	
(9,075,393)	<b>(9,161,750)</b>	ناقصاً: استهلاك سيارات (إيضاح 19)
(3,206,648)	<b>(3,374,363)</b>	ناقصاً: مصروفات صيانة وأخرى
—	—	
8,852,462	<b>9,787,751</b>	صافي الإيرادات من عمليات التأجير
=====	=====	

### إيرادات عقارات وإنشاءات

7

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
850,000	-	إيرادات من بيع عقارات للمتاجرة
(775,950)	-	تكلفة مبيعات عقارات للمتاجرة
—	—	
74,050	-	ربح عقارات للمتاجرة (إيضاح 15)
215,226	<b>1,181,479</b>	ربح بيع عقارات استثمارية (إيضاح 17)
10,157,642	<b>28,581</b>	أرباح تقييم من عقارات استثمارية (إيضاح 17)
7,364,823	<b>7,019,736</b>	إيرادات تأجير من عقارات استثمارية
3,105,516	<b>3,459,010</b>	إيرادات تأجير من عقار مستأجر
-	<b>(957,210)</b>	استهلاك موجودات حق الاستخدام متعلقة بعقار مستأجر
(1,331,761)	<b>(1,331,761)</b>	إطفاء عقار مستأجر (إيضاح 20)
(2,853,871)	<b>(2,070,495)</b>	مصروفات متعلقة بعقارات
—	—	
16,731,625	<b>7,329,340</b>	
=====	=====	

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

### إيرادات من استثمارات وودائع ادخار

8

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
279,925	<b>774,509</b>	ودائع استثمارية واريح ادخار
278,703	<b>152,118</b>	إيرادات توزيعات أرباح
-	<b>(4,279)</b>	خسارة بيع استثمار في شركات زميلة
77,923	-	ربح بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(262,999)	<b>(369,412)</b>	التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
<u>373,552</u>	<u><b>552,936</b></u>	

### إيرادات أخرى

9

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,419,454	-	ربح بيع موجودات أخرى
450,000	-	استرداد من مطالبات تأمينية
493,933	<b>517,728</b>	إيرادات أخرى
<u>2,363,387</u>	<u><b>517,728</b></u>	

### صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة والمخصصات

10

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(133,512)	<b>(155,646)</b>	رد مخصص انخفاض قيمة مديني تمويل إسلامي (إيضاح 14)
1,808,610	<b>2,438,508</b>	خسائر انخفاض قيمة موجودات أخرى (إيضاح 18)
3,817,271	<b>820,269</b>	خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين تجاريين (إيضاح 18)
-	<b>945,874</b>	انخفاض قيمة الشهرة (إيضاح 21)
-	<b>1,060</b>	خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
-	<b>525,000</b>	شطب عقار استثماري (إيضاح 17)
1,139,811	<b>7,303</b>	خسائر انخفاض قيمة ممتلكات ومعدات (إيضاح 19)
85,337	<b>8,193,379</b>	صافي خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة
248,130	<b>(61,557)</b>	(رد) / مخصص دعاوى قضائية
<u>6,965,647</u>	<u><b>12,714,190</b></u>	

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

### مصروفات أخرى

11

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
771,514	492,031	مصروفات مباني
960,404	723,473	أتعاب قانونية ومهنية
161,459	141,602	مصروفات تسويق وإعلان
99,000	115,457	مكافأة أعضاء مجلس إدارة شركات زميلة
549,373	696,943	مصروفات متنوعة أخرى
2,541,750	2,169,506	

### ربحية السهم

12

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة (خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. ويتم احتساب ربحية الأسهم المخففة بقسمة (الخسارة) الربح الخاص بمساهمي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لتحويل كافة الأسهم العادية المخففة المحتملة إلى أسهم عادية. اخذاً في الاعتبار عدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,029,336	(14,615,445)	(الخسارة) الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
801,673,982	801,673,982	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم)*
3.78	(18.23)	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

\* يأخذ المتوسط المرجح لعدد الأسهم في الاعتبار تأثير المتوسط المرجح للتغيرات في أسهم الخزينة خلال السنة.

لم يتم إجراء عمليات تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة.

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

### النقد والت نقد المعادل

13

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,919,287	6,480,649	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
20,383,300	44,905,000	ودائع قصيرة الأجل لدى مؤسسات مالية
26,302,587	51,385,649	النقد والودائع قصيرة الأجل
(20,378)	(51,707)	ناقصاً: أرصدة محتجزة
26,282,209	51,333,942	النقد والت نقد المعادل

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات ويمكن الغاءها بصورة مبكرة عند الطلب، استناداً إلى المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة وتحقق متوسط عائداً وفقاً لمعدلات الودعية قصيرة الأجل ذات الصلة والتي تتراوح من 2.5% إلى 3.5% (2018: 2% إلى 3.25%) سنوياً.

### مدينو تمويل إسلامي

14

31 ديسمبر 2019					
المجموع	تورق	عقارات	إجارة	مساومة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
8,449,987	1,101,634	24,036	2,109,552	5,214,765	إجمالي المدينين
(1,320,177)	(94,711)	(560)	(339,407)	(885,499)	ناقصاً: إيرادات مؤجلة
7,129,810	1,006,923	23,476	1,770,145	4,329,266	
233	-	233	-	-	ناقصاً: خسائر انخفاض القيمة
7,106,334	1,006,923	-	1,770,145	4,329,266	- عامة
					- محددة
7,106,567	1,006,923	233	1,770,145	4,329,266	
23,243	-	23,243	-	-	
8,425,951	1,101,634	-	2,109,552	5,214,765	إجمالي مبلغ التسهيلات الائتمانية المحددة بشكل فردي كمنخفضة القيمة
31 ديسمبر 2018					
المجموع	تورق	عقارات	إجارة	مساومة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
8,730,970	1,134,899	96,144	2,127,858	5,372,069	إجمالي المدينين
(1,366,694)	(104,463)	(7,330)	(343,872)	(911,029)	ناقصاً: إيرادات مؤجلة
7,364,276	1,030,436	88,814	1,783,986	4,461,040	
887	-	887	-	-	ناقصاً: خسائر انخفاض القيمة
7,268,293	1,023,267	-	1,783,986	4,461,040	- عامة
					- محددة
7,269,180	1,023,267	887	1,783,986	4,461,040	
95,096	7,169	87,927	-	-	
8,634,826	1,134,899	-	2,127,858	5,372,069	إجمالي مبلغ التسهيلات الائتمانية المحددة بشكل فردي كمنخفضة القيمة

تقدر خسائر الائتمان المتوقعة للتسهيلات الائتمانية المحددة المحتسبة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي بمبلغ 7,106,334 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 7,262,418 دينار كويتي)، وهو أقل من المخصص المطلوب احتسابه وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي. ونتيجة لذلك، لم يتم احتساب أية مخصصات إضافية.

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

14

مدينو تمويل إسلامي (تتمة)

فيما يلي تحليل قطاع الأعمال لأرصدة التمويل الإسلامي المدينة لدى المجموعة (بالصافي بعد المخصصات):

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
87,927	23,243	إنشاءات وعقارات
7,169	-	أخرى
95,096	23,243	

فيما يلي الحركة في مخصص انخفاض قيمة أرصدة التمويل الإسلامي المدينة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي خلال السنة:

المجموع		محددة		عامة		
2018	2019	2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
7,501,653	7,269,180	7,490,742	7,268,293	10,911	887	في 1 يناير
(133,512)	(155,646)	(123,488)	(154,992)	(10,024)	(654)	صافي الرد خلال السنة (إيضاح 10)
(98,961)	(6,967)	(98,961)	(6,967)	-	-	المشطوبة
7,269,180	7,106,567	7,268,293	7,106,334	887	233	في 31 ديسمبر

### عقارات للمتاجرة

15

يتم قياس العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. ويتم تقييم القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف وأسعار السوق القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم تحديدها من قبل مقيمين خارجيين استناداً إلى المعاملات الممكن مقارنتها لعقارات في نفس السوق الجغرافي وتعمل في نفس القطاع العقاري. كما في 31 ديسمبر 2019، بلغت القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة لدى المجموعة 16,523,265 دينار كويتي (2018: 16,236,435 دينار كويتي).

تم تسجيل بعض العقارات للمتاجرة التي تقع في عمان ولبنان، بمجمل قيمة دفترية بمبلغ 1,053,118 دينار كويتي (2018: 1,053,118 دينار كويتي) بأسماء أمناء نيابة عن المجموعة، وتوجد خطابات تنازل لصالح المجموعة تؤكد أن المجموعة هي المالك المستفيد النهائي لهذه العقارات.

تتضمن العقارات للمتاجرة عقارات معاد حيازتها بمبلغ 10,908,511 دينار كويتي (2018: 10,908,511 دينار كويتي) مسجلة مقابل أرصدة مديني التمويل العقاري التي تم تسويتها بصورة مبكرة بمبلغ 6,525,531 دينار كويتي (2018: 6,525,531 دينار كويتي). كما أن الفروق التي تمثل الدفعة المقدمة المتوقع ردها إلى العميل فيما يتعلق بمعاملات التمويل العقاري ناقصا المصروفات المتكبدة قد تم تسجيلها في بيان المركز المالي كمطلوبات أخرى بمبلغ 3,551,067 دينار كويتي (2018: 3,551,067 دينار كويتي) (إيضاح 27).

يتم رهن بعض العقارات ذات قيمة دفترية بمبلغ 550,939 دينار كويتي (2018: 550,939 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمان لدائني التمويل الإسلامي (إيضاح 26).

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

16

استثمار في شركات زميلة

يعرض الجدول التالي الشركات الزميلة الرئيسية للمجموعة:

الاسم	بلد التأسيس	حصة الملكية %		الأنشطة الرئيسية	القيمة الدفترية	
		31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019		31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019
		دينار كويتي	دينار كويتي		دينار كويتي	دينار كويتي
شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. ("أبيار")*	الكويت	17.0%	17.0%	العقارات	14,364,473	-
شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("هاجر")****	الكويت	31.5%	31.5%	الضيافة والخدمات السكنية	4,625,486	5,820,916
شركة مشاعر القابضة ش.م.ك.ع. ("مشاعر")**	الكويت	24.4%	24.5%	عقارات	5,177,840	5,720,433
شركة رواحل القابضة ش.م.ك. (مقفلة) ("رواحل")****	الكويت	33.4%	33.4%	نقل	6,530,933	5,709,344
شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("الجداف")****	الكويت	26.5%	26.5%	عقارات	2,919,829	2,917,624
شركة عمان للخدمات اللوجيستية المتكاملة ش.م.ع.م. ("عمان المتكاملة")***	عمان	50.0%	50.0%	خدمات لوجيستية	3,847,904	3,787,069
شركة أعيان للإجارة ذ.م.م. ("أعيان للإجارة")****	قطر	33.0%	33.0%	شركة إجارة	6,222,525	5,759,221

\* إن حصة ملكية المجموعة في شركة أبيار تقل عن 20% من حقوق التصويت، ولكن توصلت المجموعة إلى أن لديها تأثيراً ملموساً على هذه الحصة نظراً لأن لديها تمثيل جوهري في مجلس إدارة الشركة المستثمر فيها. يرجع الانخفاض في القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في شركة أبيار بصورة أساسية إلى حصة المجموعة في الخسائر من الشركة الزميلة بمبلغ 5,870,795 دينار كويتي خلال السنة الحالية نتيجة الخسائر المتكبدة لبعض العقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير. علاوة على ذلك، بلغت القيمة العادلة لاستثمار المجموعة في شركة أبيار (استناداً إلى سعر السوق المعروض في بورصة الكويت) 1,467,012 دينار كويتي وتجاوزت القيمة الدفترية لصافي موجودات حصة الملكية رسملتها السوقية. وبالرغم مما ورد أعلاه، توصلت الإدارة استناداً إلى ظروف السوق الحالية والصعوبات المالية الجوهرية وتوقعات الشركة الزميلة على المدى القريب إلى أن الاستثمار انخفضت قيمته. وبالتالي، قامت المجموعة بتسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 8,493,678 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

\*\* كما في 31 ديسمبر 2019، بلغت القيمة العادلة لاستثمار المجموعة في شركة مشاعر (استناداً إلى سعر السوق المعروض في بورصة الكويت) 3,393,330 دينار كويتي وتجاوزت القيمة الدفترية لصافي موجودات حصة الملكية رسملتها السوقية. ولكن انتهت الإدارة إلى أنه لا يوجد مؤشر على الانخفاض في القيمة عند وضع المعلومات الأخرى المتاحة في الاعتبار.

\*\*\* تتضمن القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة شهرة بمبلغ 112,822 دينار كويتي (2018: 112,822 دينار كويتي).

\*\*\*\* الشركات الخاصة - لا يوجد سعر معروض.

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

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

16

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		حصة المجموعة في صافي الموجودات
84,493,933	63,888,195	الموجودات
(40,598,486)	(25,792,732)	المطلوبات
		حصة المجموعة في صافي الموجودات
43,895,447	38,095,463	الشهرة
112,822	112,822	خسائر الانخفاض في القيمة
-	(8,493,678)	
44,008,269	29,714,607	
		حصة المجموعة في إجمالي الإيرادات الشاملة
7,220,476	10,825,539	الإيرادات
		حصة في (الخسارة) الربح
65,335	(3,906,638)	
		حصة في الخسائر الشاملة الأخرى
(232,772)	(287,185)	
		توزيعات أرباح مستلمة
2,339,285	675,764	

فيما يلي مطابقة ملخص المعلومات المالية بالقيمة الدفترية للشركات الزميلة:

2018	2019	المطابقة مع القيمة الدفترية
دينار كويتي	دينار كويتي	
		في 1 يناير
48,527,998	44,008,269	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9
(25,292)	-	حصة في (الخسارة) الربح
65,335	(3,906,638)	حصة في الخسائر الشاملة الأخرى
(232,772)	(287,185)	خسائر انخفاض القيمة
(85,337)	(8,493,678)	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
(2,339,285)	(675,764)	توزيعات أرباح يمكن استلامها من شركات زميلة
(249,145)	(628,644)	بيع شركة زميلة
-	(319,279)	حركة أخرى
(1,643,541)	-	فروق تحويل عملات أجنبية
(9,692)	17,526	
		في 31 ديسمبر
44,008,269	29,714,607	

ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة التي تعتبر جوهرية للمجموعة. تعكس المعلومات المفصّل عنها المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركات الزميلة ذات الصلة وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ:

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

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

16

31 ديسمبر 2019	شركة مشاعر	برج هاجر	شركة رواحل	شركة الجداف	شركة أعيان للإجارة	شركة عمان
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
إجمالي الموجودات	33,360,246	58,498,480	38,240,074	11,053,894	23,246,114	10,826,797
إجمالي المطلوبات والخصص غير المسيطرة	(10,043,861)	(40,019,382)	(21,139,413)	(51,186)	(5,793,930)	(3,478,303)
حقوق الملكية الخاصة بالشركة الأم حصة المجموعة في حقوق الملكية %	23,316,385	18,479,098	17,100,661	11,002,708	17,452,184	7,348,494
	24.5%	31.5%	33.4%	26.5%	33%	50.0%
حصة المجموعة في الشركة الزميلة	5,720,433	5,820,916	5,709,342	2,917,624	5,759,221	3,674,247
الشهرة	-	-	-	-	-	112,822
القيمة الدفترية للمجموعة في الشركة الزميلة	5,720,433	5,820,916	5,709,342	2,917,624	5,759,221	3,787,069
المطلوبات والالتزامات المحتملة	-	-	-	-	-	-
الإيرادات	3,421,574	6,116,114	3,437,368	2,481	3,069,472	5,674,173
الربح (الخسارة)	1,658,585	3,795,016	775,930	(8,482)	1,954,191	(159,522)
الإيرادات الشاملة الأخرى	632,647	-	48,695	-	-	-
إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى	2,291,232	3,795,016	824,625	(8,482)	1,954,191	(159,522)
توزيعات أرباح من شركات زميلة	-	-	207,950	-	1,096,458	-

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

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

16

شركة عمان	شركة أعيان للإجارة	شركة الجداف	شركة رواحل	برج هاجر	شركة مشاعر	شركة أبيار	31 ديسمبر 2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
10,555,329	24,419,841	11,062,039	36,057,595	56,871,104	30,244,304	179,142,576	إجمالي الموجودات
(3,085,165)	(5,563,705)	(51,016)	(16,496,101)	(42,187,019)	(9,025,590)	(94,574,574)	إجمالي المطلوبات والخصص غير المسيطرة
7,470,164	18,856,136	11,011,023	19,561,494	14,684,085	21,218,714	84,568,002	حقوق الملكية الخاصة بالشركة الأم
50.0%	33%	26.5%	33.4%	31.5%	24.5%	17.0%	حصة المجموعة في حقوق الملكية %
3,735,082	6,222,525	2,919,829	6,530,933	4,625,486	5,177,840	14,364,473	حصة المجموعة في الشركة الزميلة
112,822	-	-	-	-	-	-	الشهرة
3,847,904	6,222,525	2,919,829	6,530,933	4,625,486	5,177,840	14,364,473	القيمة الدفترية للمجموعة في الشركة الزميلة
-	-	-	-	-	688,800	9,544,715	المطلوبات والالتزامات المحتملة
2,388,633	3,618,724	5,602	6,008,530	4,026,657	(452,728)	276,611	الإيرادات
350,083	2,639,418	(13,825)	853,743	1,620,044	(3,988,135)	(1,686,881)	الربح (الخسارة)
-	-	-	(130,485)	-	(475,690)	460,753	الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى
350,083	2,639,418	(13,825)	723,258	1,620,044	(4,463,825)	(1,226,128)	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى
-	1,074,876	-	249,522	1,264,032	-	-	توزيعات أرباح من شركات زميلة

عقارات استثمارية

17

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
128,905,000	140,655,853	كما في 1 يناير
4,451,884	2,378,468	إضافات
(4,248,385)	(19,324,521)	استيعادات
10,157,642	28,581	أرباح تقييم من عقارات استثمارية (إيضاح 7)
-	(525,000)	شطب عقار استثماري (إيضاح 10)
1,389,712	349,627	فروق تحويل عملات أجنبية
140,655,853	123,563,008	كما في 31 ديسمبر
137,149,448	119,594,655	عقارات مطورة
3,506,405	3,968,353	عقارات قيد التطوير
140,655,853	123,563,008	

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية يبلغ إجمالي قيمتها الدفترية 19,324,521 دينار كويتي (2018: 4,248,385 دينار كويتي) لقاء إجمالي مقابل نقدي بمبلغ 20,506,000 دينار كويتي (2018: 4,463,611 دينار كويتي) ونتج عن ذلك ربح من البيع بمبلغ 1,181,479 دينار كويتي (2018: 215,226 دينار كويتي) تم تسجيله في ربح أو خسارة السنة المنتهية بذلك التاريخ (إيضاح 7).

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

### عقارات استثمارية (تتمة)

17

تم رهن عقارات استثمارية تبلغ قيمتها الدفترية 68,310,252 دينار كويتي (2018: 77,227,347 دينار كويتي) كضمان مقابل دائني تمويل إسلامي (إيضاح 26).

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين ذوي مؤهلات مهنية وخبرة تتعلق بمواقع ونوعية العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. وتتوافق نماذج التقييم المطبقة مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 وتتحدد القيمة العادلة من خلال الجمع بين طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات بناءً على صافي إيرادات التشغيل المعتادة الناتجة من العقار، ويتم قسمتها على معدل الرسملة (الخصم). وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة بناءً على المقارنة بمعاملات مماثلة. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة هي سعر المتر المربع. استناداً إلى هذه التقييمات، سجلت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية زيادة بمبلغ 28,581 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 10,157,642 دينار كويتي). تقوم المجموعة بتصنيف عقاراتها الاستثمارية ضمن المستوى 2 في الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة (إيضاح 36).

إن الارتفاع (الانخفاض) الجوهرية في السعر المقدر لكل متر مربع وقيمة الإيجار المقدرة ونمو الإيجار سنوياً، كل على حدة، قد يؤدي إلى ارتفاعاً (انخفاض) جوهري في القيمة العادلة على أساس خطي. كما أن الارتفاع (الانخفاض) في معدل الشغور على المدى الطويل ومعدل الخصم (وعائد التخارج)، كل على حدة، قد يؤدي انخفاض (ارتفاع) جوهري في القيمة العادلة.

### موجودات أخرى

18

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,799,166	3,924,505	مدينون تجاريون، بالصافي
-	20,000	مدينون من بيع عقارات
1,223,435	986,503	مصروفات مدفوعة مقدماً
2,365,741	2,518,065	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 31)
1,283,048	27,172	دفعات مقدماً إلى موردين
977,726	642,123	مخزون
1,044,899	715,266	تأمينات مستردة
130,194	792,367	توزيعات أرباح مستحقة
1,270,325	1,417,743	مدينون آخرون
13,094,534	11,043,744	

كما في 31 ديسمبر 2019، تمثل القيمة الدفترية للأرصدة التجارية المدينة لدى المجموعة الصافي بعد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 8,753,696 دينار كويتي (2018: 8,453,218 دينار كويتي).

يوضح الجدول التالي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة ومخصص انخفاض قيمة الموجودات الأخرى.

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,641,615	13,268,442	كما في 1 يناير
1,808,610	2,438,508	انخفاض قيمة الموجودات الأخرى (إيضاح 10) *
3,817,271	820,269	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة (إيضاح 10)
-	(1,492,810)	المشطوبة **
946	(18,688)	الحركة في تحويل عملات اجنبية
13,268,442	15,015,721	كما في 31 ديسمبر

\*يمثل ذلك انخفاض قيمة الأرصدة المدينة خلاف الأرصدة التجارية المدينة.

\*\*يمثل ذلك شطب الأرصدة المدينة (بما في ذلك الأرصدة التجارية المدينة بمبلغ 519,791 دينار كويتي) التي تعتبر غير قابلة للتحويل.

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

19 ممتلكات ومعدات

المجموع	موجودات حق الاستخدام	سيارات مستأجرة	سيارات	أدوات ومعدات مكتبية	أثاث وتركيبات	مباني	أراضي مستأجرة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
								التكلفة والتقييم
78,317,210	-	55,251,104	2,572,555	5,541,949	696,296	3,309,306	10,946,000	في 1 يناير 2019
5,140,002	5,140,002	-	-	-	-	-	-	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية (الإيضاح 3.2)
83,457,212	5,140,002	55,251,104	2,572,555	5,541,949	696,296	3,309,306	10,946,000	كما في 1 يناير 2019 (معاد إدراجه)
18,860,699	-	18,662,116	642	66,710	18,153	113,078	-	إضافات
591,000	-	-	-	-	-	-	591,000	تعديل التقييم
(9,347,602)	-	(9,256,894)	(90,708)	-	-	-	-	تحويل
(13,082,190)	-	(12,146,350)	(810,000)	-	-	(125,840)	-	استبعادات
80,479,119	5,140,002	52,509,976	1,672,489	5,608,659	714,449	3,296,544	11,537,000	في 31 ديسمبر 2019
								الاستهلاك وانخفاض القيمة
19,108,068	-	11,623,525	1,333,994	5,078,806	662,397	409,346	-	في 1 يناير 2019
10,698,690	1,295,447	9,061,988	99,762	87,682	14,194	139,617	-	الاستهلاك المحمل للسنة
7,303	-	-	-	-	-	7,303	-	بانخفاض القيمة (إيضاح 10)
(9,473,442)	-	(9,268,472)	(79,130)	-	-	(125,840)	-	تحويل
20,340,619	1,295,447	11,417,041	1,354,626	5,166,488	676,591	430,426	-	في 31 ديسمبر 2019
60,138,500	3,844,555	41,092,935	317,863	442,171	37,858	2,866,118	11,537,000	صافي القيمة الدفترية: في 31 ديسمبر 2019

\* يتعلق هذا التحويل بالاستهلاك المتراكم كما في تاريخ إعادة التقييم والذي تم استبعاده مقابل إجمالي القيمة الدفترية.

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

ممتلكات ومعدات (تتمة)

19

المجموع	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	سيارات مستأجرة	سيارات	أدوات ومعدات مكتبية	أثاث وتركيبات	مباني	أراضي مستأجرة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
								التكلفة والتقييم
76,079,000	1,890	53,086,403	2,574,675	5,487,360	680,742	3,285,930	10,962,000	في 1 يناير 2018
19,363,734	-	19,270,215	-	54,589	15,554	23,376	-	إضافات
(16,000)	-	-	-	-	-	-	(16,000)	تعديل التقييم
(7,280,497)	-	(7,278,377)	(2,120)	-	-	-	-	تحويل
(9,827,137)	-	(9,827,137)	-	-	-	-	-	استيعادات
78,319,100	1,890	55,251,104	2,572,555	5,541,949	696,296	3,309,306	10,946,000	في 31 ديسمبر 2018
								الاستهلاك وانخفاض القيمة
15,906,120	-	9,583,470	537,363	4,954,454	568,907	261,926	-	في 1 يناير 2018
9,344,524	-	8,974,250	101,143	112,653	9,058	147,420	-	الاستهلاك المحمل للسنة
1,139,811	1,890	-	1,041,790	11,699	84,432	-	-	بانخفاض القيمة (إيضاح 10)
(7,280,497)	-	(6,934,195)	(346,302)	-	-	-	-	التحويلات
19,109,958	1,890	11,623,525	1,333,994	5,078,806	662,397	409,346	-	في 31 ديسمبر 2018
								صافي القيمة الدفترية
59,209,142	-	43,627,579	1,238,561	463,143	33,899	2,899,960	10,946,000	في 31 ديسمبر 2018

### الالتزامات عقود التأجير التشغيلي - المجموعة كمؤجر

قامت المجموعة بإبرام عقود تأجير تجارية لسرب سياراتها ضمن السياق الطبيعي للأعمال. وفيما يلي الحد الأدنى للإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود التأجير التشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
11,625,599	<b>10,363,412</b>	خلال سنة
5,905,928	<b>5,341,609</b>	بعد سنة ولكن ليس أكثر من خمس سنوات
17,531,527	<b>15,705,021</b>	

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

### ممتلكات ومعدات (تتمة)

19

تتضمن الأراضي المستأجرة بصفة أساسية الأراضي التي يتم استئجارها من حكومة الكويت. وتقدر القيمة الدفترية للأرض المستأجرة بمبلغ 11,537,000 دينار كويتي (2018): 10,946,000 دينار كويتي).

يعرض الجدول التالي الاستهلاك المحمل للسنة والمدرج في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,075,393	9,161,750	استهلاك سيارات (إيضاح 6)
-	957,210	مصروفات استهلاك موجودات حق الاستخدام متعلقة بعقار مستأجر
269,131	579,730	مصروفات إدارية
9,344,524	10,698,690	

يعرض الجدول التالي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام لدى المجموعة والحركة خلال السنة:

موجودات حق الاستخدام		
دينار كويتي		
5,140,002		في 1 يناير 2019
(1,295,447)		مصروفات استهلاك موجودات حق الاستخدام
3,844,555		في 31 ديسمبر 2019

### إعادة تقييم الأراضي المستأجرة

يتم الاعتراف بالأراضي المستأجرة وفقاً للقيمة العادلة بواسطة طريقة المقارنة بالسوق. يتم إجراء التقييمات بمعدل كافي من التكرار لضمان عدم اختلاف القيمة الدفترية للأصل المقيم بصورة جوهرية عن قيمته العادلة. وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار استناداً إلى المعاملات التي يمكن مقارنتها. تستند طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الاحلال والذي بموجبه لا يدفع المشتري المحتمل مقابل العقار مبلغ أكثر من تكلفة شراء عقار مقارن بديل. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المقيم في سعر المتر المربع.

النطاق	مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة
140 دينار كويتي - 1,250 دينار كويتي	السعر لكل متر مربع

إن الارتفاع (الانخفاض) الجوهرية في السعر المقدر لكل متر مربع، كل على حدة، قد يؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) جوهرية في القيمة العادلة على أساس خطي.

### عقار مستأجر

20

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,775,563	5,443,802	كما في 1 يناير
(1,331,761)	(1,331,761)	إطفاء (إيضاح 7)
5,443,802	4,112,041	كما في 31 ديسمبر

يمثل العقار المستأجر استثمار المجموعة في مشروع عقاري. يتم إطفاء العقار المستأجر على مدى فترة التأجير المتبقية التي تنتهي في يناير 2023 ويُدْرَج بالتكلفة بالصافي بعد الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تم رسمة العقار المستأجر في فبراير 2017 بعد استلام إخطار ببدء العمليات.

### الإفصاح عن القيمة العادلة للعقار المستأجر

إن المجموعة تلتزم بإجراءات التقييم العقاري المبينة في الوحدة 11 («التعامل في الأوراق المالية») من اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال والتي تتطلب أن يتم تحديد تقييمات العقارات المحلية من قبل اثنين على الأقل من المقيمين العقاريين المستقلين المسجلين والمعتمدين بشروط أن يكون أحدهما بنك محلي وأن يتم الاعتبار بالقيمة الأقل.

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

### عقار مستأجر (تتمة)

20

#### الإفصاح عن القيمة العادلة للعقار المستأجر (تتمة)

يتم تحديد القيمة العادلة للعقار المستأجر كما في 31 ديسمبر 2019 استناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل المقيمين ذوي الصلة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات بمبلغ 8,340,000 دينار كويتي.

إن الارتفاع (الانخفاض) الجوهرية في السعر المقدر لكل متر مربع وقيمة الإيجار ونمو الإيجار سنوياً، كل على حدة، قد يؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) جوهرية في القيمة العادلة على أساس خطي.

### الشهرة

21

يتم مراقبة الشهرة من قبل الإدارة وفقاً لمستوى القطاعات التشغيلية المحددة في الإيضاح 32.

تقوم المجموعة بإجراء اختبارات لتحديد ما إذا كانت الشهرة قد تعرضت لأي انخفاض في القيمة على أساس سنوي. بالنسبة لفترات البيانات المالية المجمعة للسنتين 2019 و 2018، تم تحديد وحدات انتاج النقد استناداً إلى حسابات القيمة اثناء الاستخدام والتي تتطلب استخدام الافتراضات. تستخدم هذه الحسابات توقعات التدفقات النقدية استناداً إلى الموازنات المالية المعتمدة من قبل الإدارة والتي تغطي فترة 5 سنوات. ويتم استقراء التدفقات النقدية التي تتجاوز فترة الخمس سنوات باستخدام معدلات النمو المقدرة المذكورة أدناه. إن معدلات النمو متوافقة مع التوقعات المدرجة في تقارير قطاع الأعمال المتعلقة بقطاع الأعمال الذي تعمل فيه كل وحدة من وحدات انتاج النقد.

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقدير المبلغ الممكن استردادها. تمثل القيم المحددة للافتراضات الرئيسية تقييم الإدارة للاتجاهات المستقبلية وتستند إلى البيانات السابقة من المصادر الخارجية والداخلية:

2018		2019		
إلى	من	إلى	من	
13%	11%	14%	12%	◀ معدل الخصم قبل الضرائب (%)
3%	2%	3%	2%	◀ معدل النمو طويل الأجل (%)
3%	2%	3%	2%	◀ معدل النمو السنوي بنسبة % المستخدم لاستقراء التدفقات النقدية المجانية

توصلت المجموعة إلى أن القيمة الدفترية لوحدات انتاج النقد أعلى من قيمتها الممكن استردادها وبالتالي تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 945,874 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: لا شيء). تم توزيع خسارة الانخفاض في القيمة بشكل كامل على الشهرة وتم إدراجها ضمن فئة « صافي خسائر الانخفاض في القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة والمخصصات » (إيضاح 10).

### رأس المال

22

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم		
2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي			
81,403,882	81,403,882	814,038,824	814,038,824	أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)

### الاحتياطات

23

#### احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع بناء على توصية مجلس إدارة الشركة الأم نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاجباري. يجوز للمجموعة العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا الاقتطاع إذا زاد رصيد الاحتياطي عن نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في تغطية الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بدفع هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصومة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

لم يتم إجراء أي اقتطاع إلى الاحتياطي الإجباري خلال السنة الحالية، نظراً للخسائر المتراكمة التي تكبدتها المجموعة.

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

### 23 الاحتياطات (تتمة)

#### الاحتياطي العام

لم يتم إجراء أي اقتطاع إلى الاحتياطي العام خلال السنة الحالية، نظراً للخسائر المتراكمة التي تكبدتها المجموعة.

يتم الاحتفاظ بالاحتياطي العام (إلى جانب احتياطي أسهم الخزينة) للشركة الأم مقابل التكلفة التاريخية لأسهم الخزينة وهو غير متاح للتوزيع على فترة الاحتفاظ بأسهم الخزينة (إيضاح 25).

### 24 فائض إعادة تقييم أصل

يتم استخدام فائض إعادة التقييم لتسجيل عمليات الزيادة والانخفاض الناتجة من إعادة تقييم الأرض المستأجرة لدى المجموعة (المصنفة ضمن ممتلكات ومعدات). في حالة بيع أصل ما، يتم تحويل أي رصيد في الاحتياطي يتعلق بذلك الأصل إلى الأرباح المرحلة، راجع السياسة المحاسبية الواردة في الإيضاح 3.4.16 لمزيد من التفاصيل.

### 25 أسهم خزينة واحتياطي أسهم الخزينة

2018	2019	
12,364,842	<b>12,364,842</b>	عدد أسهم الخزينة
1.5%	<b>1.5%</b>	نسبة الأسهم المصدرة
11,339,726	<b>11,339,726</b>	التكلفة - (دينار كويتي)
461,209	<b>573,729</b>	القيمة السوقية - (دينار كويتي)
37.3	<b>46.4</b>	المتوسط المرجح لسعر السوق - (فلس)

إن الاحتياطات المقابلة لتكلفة أسهم الخزينة غير متاحة للتوزيع خلال فترة حياة هذه الأسهم وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

### 26 دائنات تمويل إسلامي

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
138,585,274	<b>136,874,221</b>	المتعلق بالشركة الأم <sup>1</sup>
15,064,455	<b>15,087,281</b>	المتعلق بالشركات التابعة <sup>2</sup>
153,649,729	<b>151,961,502</b>	

تستحق تسوية مديونية الشركة الأم المعاد هيكلتها بموجب اتفاقية إعادة الهيكلة المبرمة بتاريخ 2 يوليو 2012 والتعديلات اللاحقة لها.

خلال سنة 2015، قامت الشركة الأم بالتفاوض مع جهات الإقراض لإعادة جدولة كافة المديونية المعاد هيكلتها سابقاً بمبلغ 160 مليون دينار كويتي (مدرجة ضمن إجمالي دائنات التمويل الإسلامي للشركة الأم حتى 31 ديسمبر 2016) على المدى الطويل؛ كما قامت بتقديم طلب إلى بنك الكويت المركزي والمحكمة المختصة بقانون الاستقرار المالي لتعديل التطبيق الأصلي لهذا القانون طلباً لتعديل خطط السداد بمرورها حتى الربع الأول من 2021 ومن خلال تقديم خطة عمل منقحة توضح تفاصيل مصادر التدفقات النقدية المستقبلية.

في 15 يونيو 2017، حصلت الشركة الأم على موافقة الدائرة الخاصة بمحكمة الاستئناف (حكم قانون الاستقرار المالي) بشأن تعديل خطة إعادة الهيكلة المالية المقدمة من الشركة الأم لإعادة جدولة أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة القائمة بمبلغ 160 مليون دينار كويتي حتى الربع الأول من سنة 2021، والتي أصبحت سارية ونافذة على جميع المستثمرين. قامت الشركة الأم بسداد أصل المبلغ بقيمة 15 مليون دينار كويتي و 10 مليون دينار كويتي بتاريخ 11 سبتمبر 2017 و 29 مارس 2018 على التوالي. استناداً إلى أحدث تجديد بتاريخ 27 سبتمبر 2018، يعرض الجدول التالي تواريخ الإطفاء المعدلة المعتمدة لأصل المبلغ المتبقي في أرصدة دائنات التمويل الإسلامي بقيمة 137 مليون دينار كويتي.

تاريخ السداد	مستحق الدفع بالدينار الكويتي	مستحق الدفع بالدينار الأمريكي (معادله بالدينار الكويتي)	مستحق الدفع بالدرهم الاماراتي (معادله بالدينار الكويتي)	المجموع بالدينار الكويتي
28 مارس 2019*	7,659,388	2,138,740	274,727	10,072,855
31 مارس 2020	22,978,166	6,416,219	824,180	30,218,565
31 مارس 2021	73,654,637	20,343,977	2,584,187	96,582,801
<b>المجموع</b>	<b>104,292,191</b>	<b>28,898,936</b>	<b>3,683,094</b>	<b>136,874,221</b>

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

26

### دائنو تمويل إسلامي (تتمة)

يحمل دائنو التمويل الإسلامي متوسط معدل ربح فعلي بنسبة 5% (2018: 5%) سنوياً.

\* في 28 مارس 2019، كان من المستحق سداد مبلغ 10 مليون دينار كويتي ومع ذلك، قامت الشركة الأم بالتفاوض حول خطة التسوية النهائية «الخطة المقترحة» لأرصدة دائني التمويل الإسلامي والتي وافق عليها أغلبية الدائنين. وبالتالي، قامت الشركة الأم بتقديم طلب إلى المحكمة المختصة بقانون الاستقرار المالي (FSL Court) بشأن الخطة المقترحة، والتي تم استلامها والتأشير عليها من قبل رئيس الدائرة الخاصة بطلبات إعادة الهيكلة وقد تم إحالة الطلب إلى بنك الكويت المركزي لدراسته بمزيد من التفصيل والموافقة عليه.

في 3 مارس 2019، قامت الشركة الأم بتقديم طلبها بشأن الخطة المقترحة إلى المحكمة المختصة بقانون الاستقرار المالي (FSL Court). ولكن قررت محكمة الاستئناف في الجلسة المؤرخة 4 ديسمبر 2019 رفض الطلب المقدم من الشركة الأم بشأن الخطة المقترحة.

بالرغم مما ورد أعلاه، قامت الشركة الأم بالطعن أمام محكمة التمييز استناداً إلى الخطأ في تطبيق القانون وتفسيره واستدلال المحكمة الخاطئ. علاوة على ذلك، قامت الشركة الأم بالطعن المضاد وطلبت تعليق تنفيذ حكم الاستئناف من خلال تعليق الاستئناف الذي تم اعتماده في 5 يناير 2020. ومن المتوقع، استناداً إلى استشارة قانونية تم استلامها، أن تأخذ محكمة التمييز الطعن المضاد بعين الاعتبار.

1 إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي للشركة الأم مكفولة بضمانات في صورة عقارات استثمارية وفقاً لما تم الاتفاق عليه في اتفاقيات إعادة الهيكلة بمبلغ 45 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 56 مليون دينار كويتي) واستثمار في شركة زميلة بمبلغ 17 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 31 مليون دينار كويتي) وأسهم بعض الشركات التابعة للمجموعة.

2 إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي الخاصة بالشركات التابعة للمجموعة مكفولة بضمانات في صورة عقارات استثمارية بمبلغ 23 مليون دينار كويتي (2018: 21 مليون دينار كويتي)، وبعض العقارات للمتاجرة بمبلغ 0.6 مليون دينار كويتي (2018: 0.6 مليون دينار كويتي) (إيضاح 14) واستثمار المجموعة في أسهم في شركة تابعة مملوكة بالكامل.

### مطلوبات أخرى

27

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,822,012	6,750,931	دائنون تجاريون
3,551,067	3,551,067	أرصدة مستحقة إلى عملاء تمويل نتيجة إعادة حيازة عقارات (إيضاح 15)
1,735,228	973,867	دائنو عقارات
3,324,227	2,525,864	دفعات مقدماً من عملاء وتأمينات
3,895,060	4,290,899	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وإجازات الموظفين المستحقة
276,698	574,712	توزيعات أرباح مستحقة
88,263	161,721	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 31)
7,334,048	11,439,452	مخصصات ومصروفات مستحقة أخرى
-	3,925,426	مطلوبات تأجير
4,594,023	5,031,681	دائنون آخرون
32,620,626	39,225,620	

يوضح الجدول التالي القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير لدى المجموعة والحركة خلال السنة:

مطلوبات تأجير	
دينار كويتي	
5,140,002	في 1 يناير 2019
78,855	تكاليف تمويل
(1,293,431)	مدفوعات
3,925,426	في 31 ديسمبر 2019

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

### 28 توزيعات أرباح مقترحة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والجمعية العمومية السنوية

لم يقترح مجلس إدارة الشركة الأم أي توزيعات أرباح نقدية أو أسهم منحة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. علاوة على ذلك، لم يتم اقتراح مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

اعتمد مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 26 أبريل 2019 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. لم يتم اعلان أي توزيعات أرباح أو أسهم منحة خلال السنة المنتهية بذلك التاريخ.

### 29 التزامات ومطلوبات محتملة

#### التزامات

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق بمصروفات رأسمالية مستقبلية بمبلغ 168,997 دينار كويتي (2018: 162,086 دينار كويتي) تتعلق بالمشروعات الحالية تحت الإنشاء.

#### مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2019، قدمت بنوك المجموعة كضمانات بنكية بمبلغ 314,337 دينار كويتي (2018: 622,824 دينار كويتي)، وليس من المتوقع أن تنشأ عنها أي التزامات مادية.

### 30 موجودات بصفة الأمانة

إن الموجودات المحتفظ بها بصفة الأمانة لا يتم إدراجها في البيانات المالية ما لم يتم الوفاء بمعايير الاعتراف نظراً لأنها ليست موجودات للبنك.

تقوم المجموعة بإدارة موجودات العملاء بصفة الأمانة. إن موجودات العملاء لا تندرج ضمن الموجودات العامة للمجموعة، كما أن المجموعة ليس لها حق الرجوع فيما يتعلق بالموجودات التي تديرها. وعليه، فلم يتم إدراج الموجودات التي تتولى المجموعة إدارتها ضمن البيانات المالية المجمعة، نظراً لأنها ليست موجودات للمجموعة. كما في 31 ديسمبر 2019، بلغت قيمة الموجودات تحت إدارة المجموعة 47,530,623 دينار كويتي (2018: 51,797,253 دينار كويتي).

تبلغ الإيرادات المكتسبة من الموجودات بصفة الأمانة 360,500 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: 760,687 دينار كويتي).

### 31 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف ذات علاقة (المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين للمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمتلكون المالكيين الرئيسيين لها أو يمكنهم ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي أبرمتها المجموعة ضمن السياق الطبيعي لأعمالها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

فيما يلي إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة القائمة لدى أطراف ذات علاقة:

المجموع 2018	المجموع 2019	أطراف أخرى ذات علاقة	مساهمون رئيسيون	شركات زميلة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,831,556	773,713	-	762,589	11,124	تكاليف تمويل
278,844	234,018	234,018	-	-	أتعاب استشارات وإدارة

المجموع 2018	المجموع 2019	أطراف أخرى ذات علاقة	مساهمون رئيسيون	شركات زميلة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
924,008	1,029,282	-	1,029,282	-	التنقد والنقد المعادل
2,365,741	2,518,065	1,802,558	-	715,507	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 18)
55,843,169	32,490,538	-	31,496,558	993,980	دائنو تمويل إسلامي
88,263	161,721	-	-	161,721	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 27)

### إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

31

#### شروط وبنود المعاملات مع أطراف ذات علاقة

يتم تنفيذ المعاملات مع أطراف ذات علاقة بناء على شروط معتمدة من قبل الإدارة. إن الاصدّة القائمة في نهاية السنة خلاف دائني التمويل الإسلامي غير مكفولة بضمان ولا تحمل ربحاً وليس لها فترة سداد محددة. لم يتم تقديم أو استلام أي ضمانات لاي ارصدة مدينة أو دائنة للطرف ذي علاقة. للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، لم تقم المجموعة بتسجيل أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة يتعلق بالمبلغ المستحقة من الأطراف ذات علاقة (2018: لا شيء) حيث توصلت المجموعة بناء على تقييمها إلى أن الأطراف ذات علاقة لديها يتعرضون لمخاطر ائتمان منخفضة استناداً إلى وضع السيولة القوي لاستيفاء التزامات التدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب وبالتالي فإنها لا تتوقع تكبد أي خسائر ائتمان جوهرية للأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة.

#### المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يشمل موظفو الإدارة العليا مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الذين لديهم الصلاحية والمسؤولية عن التخطيط، والتوجيه والإشراف على أنشطة المجموعة. كان إجمالي قيمة المعاملات المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,120,909	1,091,272	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
333,531	449,423	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
1,454,440	1,540,695	

### معلومات القطاعات

32

لأغراض الإدارة، تنقسم المجموعة إلى أربعة قطاعات رئيسية للأعمال. فيما يلي الأنشطة الرئيسية والخدمات ضمن هذه القطاعات: التمويل الإسلامي: تقديم مجموعة من المنتجات الإسلامية إلى العملاء من الشركات والأفراد. قطاع التاجير: تأجير السيارات والمعدات إلى العملاء من الشركات والأفراد والاستثمارات في عمليات مماثلة أو ذات صلة. العقارات وإدارة الموجودات: شراء وبيع العقارات والاستثمار فيها وإدارة الصناديق والمحافظ. إدارة الاستثمارات والموجودات الخاصة: عمليات الشركات التابعة والزميلة للمجموعة (باستثناء الشركات التابعة والزميلة المرتبطة بعمليات التاجير) وإدارة الصناديق والمحافظ.

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

معلومات القطاعات (تتمة)

32

المجموع	أخرى	إدارة الاستثمارات والموجودات الخاصة	عقارات	قطاع التأجير	تمويل إسلامي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
						كما في 31 ديسمبر 2019
296,906,418	34,622,109	121,173,230	57,922,940	83,188,139	-	إجمالي الموجودات
191,187,122	16,405,327	89,886,534	21,443,930	62,761,518	689,813	إجمالي المطلوبات
91,005	-	91,005	-	-	-	الشهرة
						السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
14,688,134	-	1,231,485	3,059,154	10,357,748	39,747	الإيرادات
(13,294,329)	(733,987)	(15,066,600)	371,929	2,219,029	(84,700)	ربح (خسارة) القطاع
(10,698,690)	-	(181,798)	(960,587)	(9,556,305)	-	الاستهلاك
(1,331,761)	-	-	(1,331,761)	-	-	إطفاء عقار مستأجر
(12,714,190)	(752,352)	(8,612,411)	(1,533,241)	(1,971,177)	154,991	صافي خسائر انخفاض القيمة
(3,906,638)	-	(4,258,121)	-	351,483	-	حصة في نتائج شركات زميلة
						إفصاحات أخرى
18,860,699	198,583	-	-	18,662,116	-	إنفاق رأسمالي
29,714,607	-	18,344,855	-	11,369,752	-	استثمار في شركات زميلة

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

معلومات القطاعات (تتمة)

32

المجموع	أخرى	إدارة الاستثمارات والموجودات الخاصة	عقارات	قطاع التأجير	تمويل إسلامي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
						<b>كما في 31 ديسمبر 2018</b>
307,055,819	16,581,757	136,000,321	72,686,039	81,780,532	7,170	اجمالي الموجودات
186,270,355	10,553,691	92,173,048	18,253,105	64,592,075	698,436	اجمالي المطلوبات
1,036,879	-	91,005	-	945,874	-	الشهرة
						<b>السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018</b>
29,259,073	339,939	14,991,078	3,503,371	10,389,005	35,680	الإيرادات
6,492,831	273,130	3,188,388	5,311,492	(2,143,623)	(136,556)	ربح (خسارة) القطاع
(9,344,524)	-	(89,427)	(31,029)	(9,224,068)	-	الاستهلاك
(1,331,761)	-	-	(1,331,761)	-	-	اطفاء عقار مستأجر
(6,965,647)	-	(200,315)	(516,214)	(6,372,606)	123,488	صافي خسائر انخفاض القيمة
65,335	-	(968,436)	-	1,033,771	-	حصة في نتائج شركات زميلة
						<b>إفصاحات أخرى</b>
19,363,734	686,812	-	-	18,676,922	-	انفاق رأسمالي
44,008,269	-	31,192,078	-	12,816,191	-	استثمار في شركات زميلة

### معلومات جغرافية

إن معظم موجودات المجموعة وإيراداتها تقع في دولة الكويت.

### أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

33

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسئوليات المنوطة به. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر معدلات الربح الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. كما تتعرض المجموعة للمخاطر التشغيلية. لا تشمل العملية المستقلة لمراقبة المخاطر على مخاطر الأعمال مثل التغيرات في البيئة والتكنولوجيا وقطاع الأعمال. يتم مراقبة هذه التغيرات من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي الخاصة بالمجموعة.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن منهج إدارة المخاطر الشاملة واعتماد استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

### 33.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تمكن طرف مقابل من الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مبرم مع عميل، مما يؤدي إلى خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان نتيجة أنشطتها التشغيلية (وبصورة رئيسية من مديني التمويل الإسلامي والمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى) وأنشطتها التمويلية بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

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

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
26,302,587	51,385,649	نقد وودائع قصيرة الأجل
4,799,166	3,924,505	مدينون تجاريون
2,365,741	2,518,065	أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة
5,929,627	4,601,174	أرصدة مدينة أخرى
95,096	23,243	مدينو تمويل إسلامي
39,492,217	62,452,636	

#### النقد والودائع محددة الأجل

إن مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية محدودة حيث إن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتمان العالمية. إضافة إلى ذلك، تخضع المبالغ الرئيسية للودائع في البنوك المحلية (بما في ذلك حسابات الادخار والحسابات الجارية) لضمانات بنك الكويت المركزي طبقاً للقانون رقم 30 لسنة 2008 بشأن ضمان الودائع لدى البنوك المحلية في دولة الكويت والذي أصبح سارياً اعتباراً من 3 نوفمبر 2008.

تم قياس انخفاض قيمة النقد والنقد المعادل والودائع محددة الأجل على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً ويعكس الاستحقاقات القصيرة للانكشافات للمخاطر. ترى المجموعة أن النقد والنقد المعادل مرتبط بمخاطر ائتمان منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة وضمان بنك الكويت المركزي للودائع المودعة في البنوك المحلية.

#### الأرصدة التجارية المدينة

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر الملحوظة في ضوء الخبرة السابقة للمجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة من العملاء من الأفراد والتي تتضمن عدداً كبيراً للغاية من الأرصدة الصغيرة. وتفترض المجموعة الأرباح الملحوظة في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي عندما تسجل المدفوعات التعاقدية فترة تأخر في السداد تزيد عن 90 يوماً ما لم يتوفر للمجموعة معلومات مقبولة ومؤيدة تؤيد خلاف ذلك.

بصورة عامة، يتم شطب الأرصدة التجارية المدينة في حالة التأخر في السداد لمدة تزيد عن سنة واحدة وهي ليست خاضعة لأنشطة تعزيز. لا تحتفظ المجموعة بأي ضمان على سبيل التأمين.

يوضح الجدول التالي معلومات عن التعرض لمخاطر الائتمان للأرصدة التجارية المدينة للمجموعة بواسطة مصفوفة مخصصات:

مدينون تجاريون				
عدد أيام التأخير				31 ديسمبر 2019
المجموع	أكثر من 180 يوماً	180-91 يوماً	الحالية	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
12,678,201	10,827,149	412,813	1,438,239	الإجمالي الكلي المقدر للقيمة الدفترية عند التعثر
8,753,696	8,328,555	112,971	312,170	خسائر الائتمان المتوقعة
69%	77%	27%	22%	معدل خسائر الائتمان المتوقعة

## 33.1 مخاطر الائتمان (تتمة) الأرصدة التجارية المدينة (تتمة)

مدينون تجاريون				31 ديسمبر 2018
عدد أيام التأخير				
المجموع	أكثر من 180 يوماً	91-180 يوماً	الحالية	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
13,252,384	8,923,620	1,165,482	3,163,282	الإجمالي الكلي المقدر للقيمة الدفترية عند التعثر
8,453,218	6,680,660	494,667	1,277,891	خسائر الائتمان المتوقعة
64%	75%	42%	40%	معدل خسائر الائتمان المتوقعة

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

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

### مدينو التمويل الإسلامي

#### تعريف التعثر

تعتبر المجموعة أرصدة مديني التمويل الإسلامي متعثرة وبالتالي إدراجها ضمن المرحلة 3 (المصنفة كمنخفضة القيمة) عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة في الحالات التالية: من غير المحتمل أن يقوم المقترض بالوفاء بالتزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل دون لجوء المجموعة لاتخاذ الإجراءات القانونية مثل تحقيق الضمان (في الحالات المحتفظ فيها بالضمانات)؛

أن يسجل المقترض تأخر في السداد لأكثر من 90 يوماً عن أي التزام ائتماني جوهري إلى المجموعة.

أن تعتبر التزامات المقترض منخفضة القيمة ائتمانياً استناداً إلى تقييم نوعي لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية.

وأي تسهيل منخفض القيمة ائتمانياً أو غير منتظم قد تم إعادة هيكلته يعتبر أيضاً تسهلاً متعثراً.

تراعي المجموعة مجموعة متنوعة من المؤشرات التي قد تشير إلى احتمالية العجز عن السداد كجزء من التقييم النوعي الذي تقوم بإجرائه حول التعثر من جانب العملاء. ومن بين هذه المؤشرات:

مواجهة المقترض أو جهة الإصدار لصعوبة مالية جوهريّة

الإخلال الاتفاقيات مثل التعثر أو التأخر في السداد

منح جهة الإقراض امتياز إلى المقترض لم يكن يجب منحه في ظروف مغايرة وذلك لأسباب اقتصادية وتعاقدية تتعلق بالصعوبات المالية التي يواجهها المقترض.

#### وفاة المقترض

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي «غير متعثر» (أي لم يعد متعثراً) وبالتالي يتم إعادة تصنيفه خارج المرحلة 3 عندما لم يعد يستوفي أياً من معايير التعثر. وفيما يتعلق بالتسهيلات المعاد هيكلتها والتي يتم تصنيفها ضمن المرحلة 3، ينبغي استكمال فترة مهلة السداد (إن وجدت) واستيفاء الدفوعات الجدولة (جميعها محددة على الأساس الحالي) لمدة سنة على الأقل أو وفقاً لما يتم تحديده من قبل المجموعة للنظر في تصنيف التسهيل ضمن المرحلة 2/ المرحلة 1.

#### الازدياد الملحوظ في مخاطر الائتمان

تتولى المجموعة باستمرار مراقبة كافة الموجودات التي تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة. ولكي يتم تحديد ما إذا كانت أداة ما أو محفظة من الأدوات تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً أو تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك ازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. إن المعايير الكمية المستخدمة لتحديد الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان تتمثل في مجموعة من الحدود النسبية والمطلقة. إن كافة الموجودات المالية التي تسجل تأخر في السداد لمدة 30 يوماً تعتبر مرتبطة بازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي ويتم تحويلها إلى المرحلة 2 حتى وإن لم تشر المعايير الأخرى إلى ازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان. إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتطبيق معايير نوعية لتقييم الازدياد الملحوظ في المخاطر الائتمانية استناداً إلى مراقبة بعض إشارات الإنذار المبكر.

### 33.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

#### مدينو التمويل الإسلامي (تتمة)

##### قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في تقديرات الخسائر الائتمانية على أساس ترجيح الاحتمالات ويتم قياسها بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدية المخصومة بمعدل الفائدة الفعلية للأداة المالية. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمجموعة بموجب العقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها. تتضمن العناصر الأساسية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة احتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر وقيمة التعرض عند التعثر. تقدر المجموعة تلك العناصر باستخدام افتراضات المخاطر الائتمانية المناسبة وطبيعة وقيمة الضمانات والسيناريوهات المستقبلية المتعلقة بالاقتصاد الكلي وغيرها.

تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة على التسهيلات الائتمانية المصنفة ضمن المرحلة 3 بنسبة 100% من قيمة التعرض عند التعثر بالصافي بعد قيمة الضمانات المؤهلة بعد تطبيق الاستقطاعات المعمول بها.

##### عملية تقدير احتمالية التعثر

تتمثل احتمالية التعثر في احتمال أن يتعثر الملتزم في الوفاء بالتزاماته في المستقبل. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 استخدام معامل احتمالية تعثر منفصل لمدة تبلغ 12 شهراً أو على مدار عمر الأداة استناداً إلى توزيع المرحلة بالنسبة للملتزم. كما ينبغي أن تعكس احتمالية التعثر المستخدمة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقدير المجموعة لجودة الأصل في المستقبل. تستعين المجموعة بتصنيفات ائتمانية داخلية لعملاء التمويل الإسلامي بالإضافة إلى مقاييس وأساليب أخرى تهدف إلى مراعاة كافة جوانب المخاطر القائمة في تقدير احتمالية التعثر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. كما تراعي المجموعة متطلبات بنك الكويت المركزي حول تحديد الحد الأدنى لاحتمالية التعثر للتسهيلات الائتمانية.

##### قيمة التعرض عند التعثر

تمثل قيمة التعرض عند التعثر المبلغ الذي سوف يستحق على الملتزم للمجموعة عند التعثر. وتقوم المجموعة باحتساب قيمة التعرض عند التعثر استناداً إلى إرشادات بنك الكويت المركزي حول عوامل التحويل الائتماني التي سيتم تطبيقها على الأجزاء المستغلة من التسهيلات النقدية.

##### معدل الخسارة عند التعثر

يمثل معدل الخسارة عند التعثر قيمة الخسارة المحتملة في حالة حدوث التعثر. تقوم المجموعة بتقدير عوامل قياس معدل الخسارة عند التعثر استناداً إلى إرشادات بنك الكويت المركزي حول الضمانات المؤهلة مع الالتزام بالاستقطاعات المقررة لتحديد الخسارة عند التعثر.

### 33.2 مخاطر السيولة

تنشأ مخاطر السيولة من احتمالية عدم تمكن المجموعة من الوفاء بالتزامات السداد عند استحقاقها نتيجة لعدم التطابق في توقيت التدفقات النقدية في ظل الظروف العادية وغير العادية. وقد تطرأ هذه السيناريوهات عند عدم توفر التمويل المطلوب لمراكز الموجودات غير السائلة للمجموعة بشروط مقبولة. وللحد من هذه المخاطر، قامت الإدارة بالترتيب لتنويع مصادر التمويل كما طبقت سياسة لإدارة الموجودات مع وضع السيولة في الاعتبار ومراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والسيولة بصورة منتظمة. ووضعت المجموعة إجراءات خاصة بالرقابة الداخلية وخطط طارئة لإدارة مخاطر السيولة، واشتمل ذلك على تقييم للتدفقات النقدية المتوقعة وتوفير ضمان من درجة عالية يمكن استخدامه في تأمين تمويل إضافي عند الضرورة.

تحفظ المجموعة بمحفظة من الموجودات المتنوعة القابلة للتسويق لها بدرجة كبيرة والتي من المفترض تسهيلها بسهولة في حالة أي توقف غير متوقع للتدفقات النقدية. كما تحفظ المجموعة بخطط ائتمان يمكن استغلالها للوفاء باحتياجات السيولة.

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

أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

33

### 33.2 مخاطر السيولة (تتمة)

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية لدى المجموعة استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المخضومة:

المجموع	من 1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 أشهر	أقل من 3 أشهر	2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
152,330,181	103,282,873	7,726,056	41,321,252	دائنو تمويل إسلامي
3,925,426	2,570,593	978,516	376,317	مطلوبات تأجير
30,339,064	15,589,708	9,905,384	4,843,972	مطلوبات أخرى*
186,594,671	121,443,174	18,609,956	46,541,541	

\* استبعاد الدفعات مقدماً والمخصصات

المجموع	من 1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 أشهر	أقل من 3 أشهر	2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
155,508,442	134,589,256	7,703,338	13,215,848	دائنو تمويل إسلامي
27,288,556	10,065,870	11,492,410	5,730,276	مطلوبات أخرى*
182,796,998	144,655,126	19,195,748	18,946,124	

\* استبعاد الدفعات مقدماً والمخصصات

### 33.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

#### 33.3.1 مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة للتغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم الفردية. تنتج مخاطر أسعار الأسهم لغير المتاجرة من محفظة استثمارات المجموعة. إن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم ليس جوهرياً حيث أن محفظتها الاستثمارية تتكون بصورة أساسية من الأوراق المالية غير المسعرة والصناديق حيث لا تحتفظ المجموعة بأي مراكز جوهرية.

#### 33.3.2 مخاطر معدلات الربح

إن مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في معدلات الربح بالسوق. تنشأ مخاطر معدلات الربح لدى المجموعة بصورة أساسية من قروضها. تتعرض المجموعة لانكشاف محدود لمخاطر معدلات الربح نظراً لأنها تشمل أرصدة دائني التمويل الإسلامي والتي تمثل أدوات ذات معدلات ثابتة وقد يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة السوق في معدلات الربح.

#### 33.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للانكشاف نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية نتيجة المعاملات المدرجة بعملة بخلاف الدينار الكويتي. ويتعلق انكشاف المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (حيث يتم إدراج الإيرادات أو المصروفات بعملة أجنبية) وصافي استثمارات المجموعة في الشركات التابعة الأجنبية.

لا تستعين المجموعة حالياً بمشتقات مالية لإدارة انكشافها لمخاطر العملات الأجنبية. وتدير المجموعة مخاطر العملات الأجنبية استناداً إلى الحدود الموضوعية من قبل الإدارة والتقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. وتضمن المجموعة الإبقاء على صافي الانكشاف للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بعملات لا تتقلب بصورة جوهرية مقابل الدينار الكويتي.

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

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

33

#### 33.3 مخاطر السوق (تتمة)

##### 33.3.3 مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

لدى المجموعة صافي تعرض لمخاطر المطلوبات بالدولار الأمريكي والدرهم الإماراتي بما يعادل مبلغ 32,582,030 دينار كويتي في 31 ديسمبر 2019 (2018: 32,608,726 دينار كويتي).

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الصرف بالدولار الأمريكي مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. إن التأثير على ربح المجموعة قبل الضرائب ناتج عن التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية. إن انكشاف المجموعة للتغيرات في العملات الأجنبية بالنسبة لكافة العملات الأخرى غير جوهري.

العملة	2019		2018	
	التغير في سعر صرف العملات %	التأثير على النتائج دينار كويتي	التغير في سعر صرف العملات %	التأثير على النتائج دينار كويتي
دولار أمريكي	%+5	1,444,947	%+5	1,465,889
درهم إماراتي	%+5	184,155	%+5	184,300

سيؤدي التغير المكافئ في الاتجاه المضاد مقابل الدينار الكويتي إلى تأثير مكافئ ولكن مضاد.

### تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

34

يوضح الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات حسب الوقت الذي من المتوقع فيه استردادها أو تسويتها. تم تصنيف موجودات ومطلوبات التداول حسب استحقاقها و/أو سدادها خلال 12 شهرا بغض النظر عن الاستحقاقات التعاقدية الفعلية للمنتجات.

المجموع	أكثر من 3 سنوات	من 1 إلى 3 سنوات	6 إلى 12 شهرا	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
						<b>الموجودات</b>
51,385,649	-	51,707	-	-	51,333,942	نقد وودائع قصيرة الأجل
23,243	-	-	-	5,810	17,433	مدينو تمويل إسلامي
14,381,812	-	-	14,381,812	-	-	عقارات للمتاجرة
2,170,384	423,997	1,545,171	156,000	45,216	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
282,425	-	282,425	-	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
29,714,607	4,080,486	25,634,121	-	-	-	استثمار في شركات زميلة
123,563,008	29,546,113	94,016,895	-	-	-	عقارات استثمارية
11,043,744	138,831	881,094	3,232,320	1,383,104	5,408,395	موجودات أخرى
60,138,500	16,386,755	25,265,276	7,647,502	4,503,740	6,335,227	ممتلكات ومعدات
4,112,041	4,112,041	-	-	-	-	عقار مستأجر
91,005	91,005	-	-	-	-	الشهرة
296,906,418	54,779,228	147,676,689	25,417,634	5,937,870	63,094,997	<b>مجموع الموجودات</b>
						<b>المطلوبات</b>
151,961,502	1,891,348	101,241,411	4,699,502	2,838,505	41,290,736	دائنو تمويل إسلامي
39,225,620	3,438,377	18,357,119	8,517,560	2,599,198	6,313,366	مطلوبات أخرى
191,187,122	5,329,725	119,598,530	13,217,062	5,437,703	47,604,102	<b>مجموع المطلوبات</b>
105,719,296	49,449,503	28,078,159	12,200,572	500,167	15,490,895	<b>الصافي</b>

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

تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

34

المجموع	أكثر من 3 سنوات	من 1 إلى 3 سنوات	6 إلى 12 شهراً	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
						الموجودات
26,302,587	-	20,378	-	-	26,282,209	النقد والتقد المعادل
95,096	-	21,981	32,972	16,486	23,657	مدينو تمويل إسلامي
14,382,872	-	-	14,382,872	-	-	عقارات للمتاجرة
2,429,959	633,099	1,567,130	152,305	-	77,425	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
396,826	-	396,826	-	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
44,008,269	18,403,238	25,494,022	111,009	-	-	استثمار في شركات زميلة
140,655,853	30,244,276	109,363,577	-	-	1,048,000	عقارات استثمارية
13,094,534	77,034	1,002,129	3,155,058	1,640,193	7,220,120	موجودات أخرى
59,209,142	17,123,734	23,589,120	6,701,054	3,664,826	8,130,408	ممتلكات ومعدات
5,443,802	5,443,802	-	-	-	-	عقار مستأجر
1,036,879	1,036,879	-	-	-	-	الشهرة
307,055,819	72,962,062	161,455,163	24,535,270	5,321,505	42,781,819	مجموع الموجودات
						المطلوبات
153,649,729	-	133,879,695	7,312,352	184,056	12,273,626	دائنو تمويل إسلامي
32,620,626	2,747,049	10,606,065	8,456,023	3,256,245	7,555,244	مطلوبات أخرى
186,270,355	2,747,049	144,485,760	15,768,375	3,440,301	19,828,870	مجموع المطلوبات
120,785,464	70,124,008	17,060,408	8,766,895	1,881,204	22,952,949	الصافي

إدارة رأس المال

35

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات الاتفاقيات المالية. ولكي يتم الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل سداد توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي والمطلوبات الأخرى ناقصاً النقد والودائع قصيرة الأجل ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
153,649,729	151,961,502	دائنو تمويل إسلامي
30,560,328	37,892,221	مطلوبات أخرى
(26,302,587)	(51,385,649)	ناقصاً: النقد والودائع قصيرة الأجل
157,907,470	138,468,074	صافي الدين
81,839,096	68,415,066	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
239,746,566	206,883,140	رأس المال وصافي الدين
66%	67%	معدل الاقتراض

لم يتم إجراء أي تغييرات في أهداف أو سياسات أو إجراءات إدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2019 و2018.

### قياس القيمة العادلة

36

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

#### الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة لموجوداتها ومطلوباتها والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:

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

يوضح الجدول التالي تحليل الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

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

قياس القيمة العادلة (تتمة)

36

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

قياس القيمة العادلة بواسطة				الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)
الإجمالي	مدخلات جوهريّة غير ملحوظة	مدخلات جوهريّة ملحوظة	أسعار معلنة في أسواق نشطة	
دينار كويتي	(المستوى 3) دينار كويتي	(المستوى 2) دينار كويتي	(المستوى 1) دينار كويتي	
				<b>31 ديسمبر 2019</b>
				موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة:
				استثمار في أسهم:
282,425	223,551	-	58,874	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
2,170,384	1,092,561	864,402	213,421	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
				<b>عقارات استثمارية:</b>
123,563,008	-	123,563,008	-	عقارات استثمارية
				ممتلكات ومعدات معاد تقييمها:
11,537,000	-	11,537,000	-	أراضي مستأجرة
<b>137,552,817</b>	<b>1,316,112</b>	<b>135,964,410</b>	<b>272,295</b>	
				<b>موجودات مالية تم الإفصاح عن قيمتها العادلة</b>
4,112,041	-	4,112,041	-	عقار مستأجر
5,720,433	-	-	5,720,433	استثمار في شركات زميلة
				<b>31 ديسمبر 2018</b>
				موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة:
				استثمار في أسهم:
396,826	338,700	-	58,126	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
2,429,959	1,391,327	752,550	286,082	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
				<b>عقارات استثمارية:</b>
140,655,853	-	140,655,853	-	عقارات استثمارية
				ممتلكات ومعدات معاد تقييمها:
10,946,000	-	10,946,000	-	أراضي مستأجرة
<b>154,428,638</b>	<b>1,730,027</b>	<b>152,354,403</b>	<b>344,208</b>	
				<b>موجودات مالية تم الإفصاح عن قيمتها العادلة</b>
5,443,802	-	5,443,802	-	عقار مستأجر
19,542,313	-	-	19,542,313	استثمار في شركات زميلة

## الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

لم تكن هناك اية تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة خلال 2019 أو 2018.

### مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

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

			31 ديسمبر 2019
المجموع	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,730,027	1,391,327	338,700	كما في 1 يناير 2019
(115,149)	-	(115,149)	إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى
(298,766)	(298,766)	-	إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر
-	-	-	المشتريات / المبيعات (بالصافي)
1,316,112	1,092,561	223,551	كما في 31 ديسمبر 2019

			31 ديسمبر 2018
المجموع	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,339,843	1,001,143	338,700	كما في 1 يناير 2018
133,755	133,755	-	تعديل انتقالي من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9
(49,824)	(49,824)	-	إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر
306,253	306,253	-	المشتريات / المبيعات (بالصافي)
1,730,027	1,391,327	338,700	كما في 31 ديسمبر 2018

إن القيمة العادلة للأدوات المالية الأخرى لا تختلف بصورة مادية عن قيمتها الدفترية في تاريخ البيانات المالية المجمعة، حيث إن غالبية هذه الأدوات ذات فترات استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة معدلات الربح في السوق. بالنسبة للموجودات المصنفة ضمن المستوى 3، يتم تقدير القيمة العادلة بواسطة أساليب تقييم مناسبة. وقد تتضمن هذه الأساليب المعاملات الحديثة المتكافئة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير أو نماذج التقييم الأخرى. كما قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية عن طريق تباين معاملات المدخلات بنسبة 5%. واستناداً إلى هذا التحليل، لا توجد تغييرات جوهرية في القيمة العادلة.