



الصحة

---

التقرير السنوي

---

2017



صاحب السمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح  
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح  
ولي عهد دولة الكويت



سمو الشيخ جابر المبارك الحمد الصباح  
رئيس مجلس الوزراء - دولة الكويت



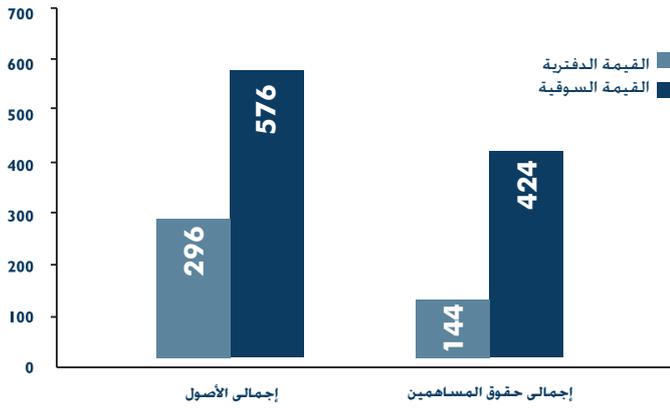


# المحتويات

5	أعضاء مجلس الإدارة
6	كلمة رئيس مجلس الإدارة
10	تقرير مجلس الإدارة
24	تقرير حوكمة الشركات
36	تقرير أنظمة الرقابة الداخلية
38	تقرير لجنة التدقيق
41	البيانات المالية المجمعة

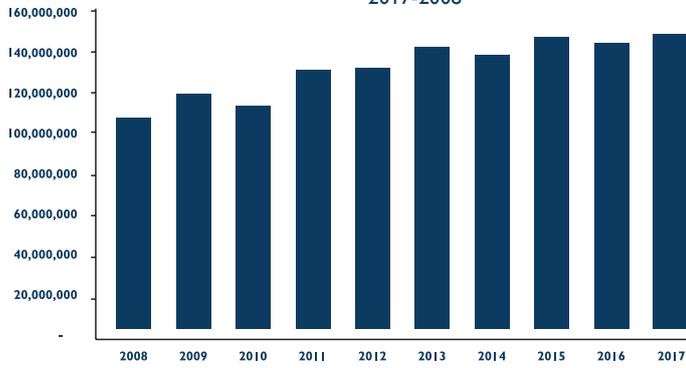


مقارنة القيمة الدفترية مع القيمة السوقية للأصول وحقوق المساهمين  
2017

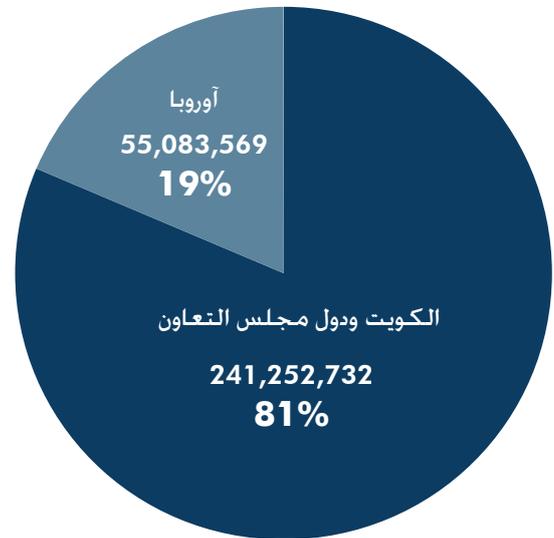


- قامت الشركة بتقييم أصولها من قبل مقيمين مهنيين مستقلين بالسوق الخليجي والأوروبي وقد قدرت القيمة السوقية العادلة (لإجمالي الأصول بمبلغ 576 مليون دينار كويتي ) القيمة الدفترية 296 مليون دينار كويتي
- تقدر القيمة السوقية العادلة لإجمالي حقوق المساهمين بمبلغ 424 مليون دينار كويتي (القيمة الدفترية 144 مليون دينار كويتي)

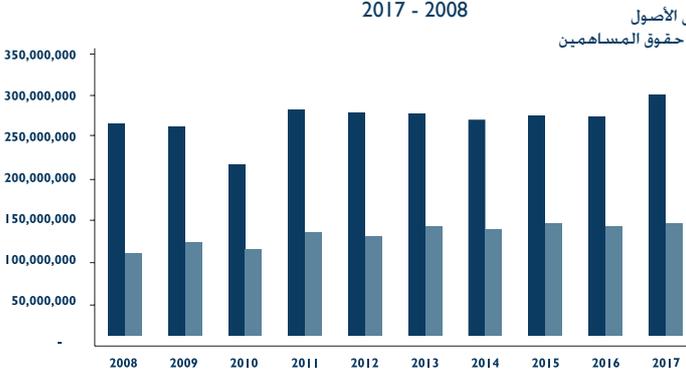
إجمالي حقوق المساهمين  
2017-2008



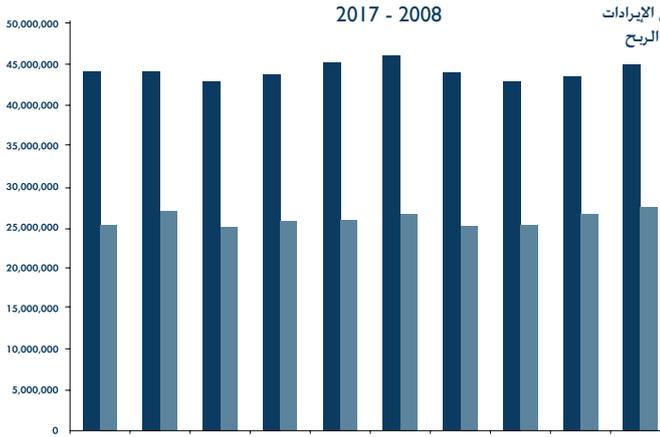
إجمالي الأصول موزعة جغرافيا  
2017



مقارنة إجمالي الأصول مع إجمالي حقوق المساهمين  
2017 - 2008



مجمّل الربح إلى إجمالي الإيرادات  
2017 - 2008





## أعضاء مجلس الإدارة

غازي فهد النفيسي  
رئيس مجلس الإدارة

فيصل عبدالمحسن الخترش  
نائب رئيس مجلس الإدارة

أنور عبدالعزيز العصيمي  
عضو مجلس الإدارة - الرئيس التنفيذي

عبدالعزیز غازي النفيسي  
عضو مجلس الإدارة - نائب الرئيس التنفيذي

يوسف عيسى العثمان  
عضو مجلس الإدارة

عبدالرحمن عبدالعزيز الباطين  
عضو مجلس الإدارة

مرزوق فجحان المطيري  
عضو مجلس الإدارة

سعود أحمد فيصل الزين  
عضو مجلس الإدارة

محمد خليل المصبيح  
أمين سر مجلس الإدارة

## الإدارة التنفيذية

أنور عبدالعزيز العصيمي  
الرئيس التنفيذي

عبدالعزیز غازي النفيسي  
نائب الرئيس التنفيذي- رئيس المجموعة الاستثمارية

هاني عبدالنور  
رئيس المجموعة المالية والمحاسبة والموارد البشرية

بدر خليفة العدساني  
رئيس المجموعة العقارية و التطوير

محمد خليل المصبيح  
مدير المجموعة المحاسبية

ناصر بدر الغانم  
مدير المجموعة الاستثمارية

عبدالناصر بدر التركيت  
مدير مجموعة الحاسب الآلي

علي جاسم أبل  
نائب مدير مجموعة الموارد البشرية والشؤون الادارية

أحمد محمود القريش  
مدير تطوير مشاريع العقار

# كلمة السيد رئيس مجلس الإدارة





99.74%)، وذلك في يوم الجمعة الموافق 30 يونيو 2017 حيث طال الحريق المباني الإنشائية لأرض المشروع. وقد تسبب الحريق بتوقف العمل الإنشائي للمشروع بشكل مؤقت ولم يدم هذا التوقف طويلاً حيث قامت إدارة الشركة بالتنسيق مع الشركة المنفذة للوقوف على الآثار الناجمة عن حادث الحريق وتقييم الوضع القائم مع الأخذ بعين الاعتبار أن الشركة تمتلك استراتيجية مبنية على إحاطة استثماراتها المتنوعة في الداخل والخارج بنطاق تأميني قوي، ولم يكن للحريق أي أثر على الأوضاع المالية للشركة التي تعاملت مع هذا الحادث بكل شفافية ووضوح بشكل يحفظ حقوق المساهمين الكرام.

وقد تجاوزت الشركة حادثة الحريق بكل نجاح حيث أنها وعلى الرغم من الآثار المترتبة على الحادثة قامت شركة العاصمة العقارية ش.م.ك.م بتوقيع اتفاقيات رسمية لاستغلال مساحات تأجيرية في مشروع العاصمة (قيد الإنشاء) مع العديد من الشركات والمؤسسات المحلية والعالمية، حيث بلغت المساحة المؤجرة بالجمع التجاري 31,000 م<sup>2</sup> تقريباً ونسبة 43% من إجمالي المساحات القابلة للتأجير.

وفي الجانب الآخر استكملت شركة العاصمة العقارية ش.م.ك.م جميع العقود التمويلية اللازمة للمشروع

## السادة الكرام مساهمي شركة الصاحية العقارية....

إنه لمن دواعي سروري أن أتقدم لكم وبالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة بأجمل التحيات وعظيم الامتنان على ثقتكم المتواصلة، كما أتشرف بأن أضع بين أيديكم الكريمة التقرير السنوي والنتائج المالية لشركة الصاحية العقارية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017. كانت سنة 2017 حافلة بالعديد من الأحداث السياسية والاقتصادية محلياً وإقليمياً وعالمياً والتي انعكست بشكل مباشر على أداء الاقتصاد المحلي سواء بالسلب أو بالإيجاب. فقد تطورت بعض الخلافات السياسية إقليمياً بشكل يعث بمؤشرات سلبية ونظرات تشاؤمية على الاقتصاد في المنطقة، ولكن ارتفاع أسعار النفط وكذلك ارتفاع الأسواق العالمية ساهم بتعزيز الاقتصاد وبعث بروح الطمأنينة والتفاؤل بأداء الأسواق وعلى مسيرة الاقتصاد المحلي والعالمي.

وعلى الصعيد الداخلي مرت الشركة في هذه السنة بتحدٍ صعب تمثل بانفلاق حريق في موقع إنشاء مشروع العاصمة التابع لشركة العاصمة العقارية (شركة تابعة لشركة الصاحية العقارية بنسبة



### حضرات المساهمين الكرام... ختاماً...

نتقدم لكم بجزيل الشكر والعرفان على ثقتكم الدائمة بنا. ولا يفوتنا في هذا المقام أن نقدر ونثمن الجهود والعطاءات المتتالية المبذولة من السادة أعضاء مجلس الإدارة والجهاز التنفيذي وجميع العاملين في الشركة بكافة إداراتها وفروعها الخارجية.

ونطمئنكم بأن جميع التحديات لن تتمكن من إيقاف عجلة التنمية والتطوير داخل شركتكم بل ستكون دافعاً لها لاستلهاام عبّر الماضي والحاضر لبنني جميعاً مستقبلاً مشرقاً وجديداً يخدم مساهمي الشركة ويحقق مصالحهم وطموحاتهم وتطلعاتهم.

كما ندعو الله لنا ولكم بالتوفيق والنجاح في ظل قيادة أمير البلاد المفدى صاحب السمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح حفظه الله ورعاه. قائد الانسانية ورمز العطاء والبناء. وولي عهده الأمين سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح. ورئيس مجلس الوزراء الشيخ جابر المبارك الحمد الصباح وحكومته الرشيدة. متوجهين لهم جميعاً بأصدق عبارات الشكر والتقدير والثناء.

حفظ الله الكويت وشعبها من كل مكروه وتمنياتنا للجميع بدوام الصحة والعافية والترابط لرفعة شأن وطننا الحبيب.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير ...

غازي فهد النفيسي  
رئيس مجلس الإدارة

وفقاً لمعايير الشريعة الإسلامية وذلك بالاتفاق مع العديد من المؤسسات المصرفية المحلية داخل الكويت. وفيما يتعلق بملخص الأداء المالي لسنة 2017 فقد حققت الشركة ربحاً بمقدار 15.8 مليون دينار كويتي وبربحية سهم بلغت 32.15 فلس للسهم الواحد بالمقارنة مع العام الماضي حيث بلغت الربحية 12.2 مليون دينار كويتي. بربحية سهم 24.81 فلس للسهم الواحد وبنسبة ارتفاع بلغت 29%.

كما بلغ إجمالي موجودات الشركة 296 مليون دينار كويتي للعام الحالي بالمقارنة مع 268 مليون دينار كويتي للعام الماضي أي بارتفاع ما نسبته 10%.

كما ارتفعت قيمة المطلوبات إلى 150 مليون دينار كويتي في العام الحالي بالمقارنة مع 127 مليون دينار كويتي للعام الماضي أي بارتفاع ما نسبته 18%.

وفي الجانب الآخر فقد ارتفعت حقوق الملكية التي بلغت 144 مليون دينار كويتي للعام الحالي بالمقارنة مع العام الماضي والتي بلغت 139 مليون دينار كويتي أي بارتفاع بلغ ما نسبته 4%.

وبذلك ارتفعت القيمة الدفترية إلى 279 فلس مقارنة مع العام الماضي التي بلغت 271 فلس أي بارتفاع بلغ ما نسبته 3%.

وارتفعت إيرادات الشركة التشغيلية حيث بلغت 45 مليون دينار كويتي للعام الحالي مقارنة مع 43 مليون دينار كويتي للعام الماضي أي بنسبة ارتفاع بلغت ما نسبته 3%.

مع الأخذ بعين الاعتبار أن جميع البيانات المالية السابقة تم تسجيلها حسب التكلفة التاريخية والمبنية على البيانات المالية لسنة 2017.

أما فيما يتعلق بالقيمة السوقية لإجمالي الأصول والتي تتضمن أصولاً تم تقييمها من قبل مقيمين مهنيين محايدين في نهاية سنة 2017 فقد بلغت 576 مليون دينار كويتي وبذلك أصبحت حقوق الملكية والمضاف إليها فائض إعادة تقييم الأصول مبلغ 423 مليون دينار كويتي تقريباً لترتفع بذلك القيمة الدفترية حسب القيمة العادلة للسهم إلى 826 فلس للسهم الواحد.

كما تبلغ مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المقترحة لسنة 2017 مبلغ وقدره -/120,000 دينار كويتي (-/120,000 دينار كويتي لسنة 2016). حيث تخضع لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة.

واقترح مجلس إدارة الشركة توزيعات أرباح نقدية بقيمة 20 فلس لسنة 2017 (20 فلس لسنة 2016) على أن يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة المقيدين في سجلات الشركة في نهاية يوم الاستحقاق.

تقرير مجلس الإدارة

# الاستثمارات المحلية







## مكونات المشروع

ويتكون مشروع العاصمة من عدة عناصر وأجزاء أساسية تشكل ذلك الصرح الهام والمميز وهي كما يلي:-

### أولاً : الجزء التجاري

هو عبارة عن مجمع تجاري على مساحة 19,668 م<sup>2</sup> مكون من أربعة سراديب سيتم بناء السرداب الرابع على جزء بسيط من حدود العقار لاستغلاله للخدمات الميكانيكية وعلى كامل حدود العقار باقي السراديب ممثل بالسردابين (الثاني والثالث) لاستغلالهما كمواقف سيارات لخدمة المجمع وسرداب أول سيتم استغلاله بالكامل تجارياً يعلوه الطابق الأرضي وعدد ستة أدوار سيتم استغلالها كمحال للتجزئة ومطاعم ومقاهي وأنشطة ترفيهية وسينما ونادي صحي.

### ثانياً : الجزء الفندقية من المشروع

عبارة عن فندق يلي الأدوار المخصصة للجزء التجاري ويتكون من 11 دور مكونة من 164 جناح مع خدماتهم من مطاعم وقاعات متعددة الأغراض ونادي صحي.

### ثالثاً : الجزء المكتبي من المشروع

وهو عبارة عن برج مكاتب مساحته 1,746 م<sup>2</sup> مكون من طابق أرضي و(54 دور) مستغل بالكامل كمكاتب تجارية وخدمات وبمساحة تأجيرية تعادل 59,700 م<sup>2</sup>. بمتوسط مساحة مفردة للطابق تبلغ ما بين 1,150 م<sup>2</sup> إلى 1,350 م<sup>2</sup> كمساحة وسطية لكل دور.

### رابعاً : الجزء الخدمي من المشروع

يتكون من عدة مباني سيتم استغلالها كمواقف للسيارات منها ما هو مقام على أرض الشركة ومنها على أرض الدولة وبعدد إجمالي يقارب 2,000 موقف موزعة بطريقة تسهل على رواد الجزء التجاري والمكتبي والفندقية استغلالها حيث تم وصل جميع مكونات المشروع بجسور وأنفاق للمشاة والمركبات موزعة بمرونة وكفاءة عالية.

## مشروع العاصمة

خطت شركة الصالحية العقارية مراحل متقدمة بالأعمال التنفيذية وذلك وفق الجدول الزمني المنصوص والمتفق عليه وذلك بعد استكمال حصولها على كامل الموافقات والتراخيص اللازمة من جميع الجهات الحكومية المعنية لإقامة مشروع العاصمة الذي يتكون أصلاً من مجموعة من العقارات التجارية والاستثمارية بمنطقة الشرق وتشكل بمجموعها جزء من جزيرة بمساحة 21,414 م<sup>2</sup> يندر وجودها في منطقة العاصمة ويعتبر أكبر مشروع تجاري داخل مدينة الكويت موزعة على النحو التالي: 7,358 م<sup>2</sup> قسائم تجارية - 10,611 م<sup>2</sup> قسائم استثماري/مكاتب تجارية - 3,445 م<sup>2</sup> استثماري (فندق) محاطة بأراضي للدولة تقارب 18,738 م<sup>2</sup>. تحيط بها الشوارع من أربعة جهات منها شوارعين مهمين هما شارع عبدالعزيز الصفر (الشهداء سابقاً) وشارع خالد بن الوليد.

## الفكرة التطويرية للمشروع

إن الفكرة الأساسية للمشروع تقوم على تطوير عقارات الشركة مجتمعة مع أراضي الدولة المحيطة بها وفق رؤية عصرية تتلاءم ومتطلبات الوضع القائم ومعطيات السوق حيث تم إسناد هذه الأعمال لكبرى المكاتب الاستشارية العالمية كلاً وفق نشاطه والمهام الوظيفية الموكلة له. وقد دأبت الشركة خلال مرحلة التنفيذ على القيام بأعمال تطوير مستمرة بغية الوصول لأفضل الحلول والتصاميم التي تكفل نجاح المشروع معمارياً وتسويقياً وفق الرؤية والفكرة الأساسية له مما ترتب عليه حدوث طلبات ومتغيرات جديدة استوجبت القيام باستصدار قرار من المجلس البلدي يضم عدة موافقات تطويرية وحلول معمارية ووظيفية ومرورية تضمن بإذن الله نجاحه وتمثل بالموافقة على إقامة مركز تجاري وفندقية على مساحة عقار 19,668 م<sup>2</sup> وبرج مكاتب على مساحة 1,746 م<sup>2</sup> إضافة لمبنيين على أملاك الدولة مخصصين كمواقف للسيارات وتقدر المساحة الإجمالية للبناء على المشروع 380,000 م<sup>2</sup> تقريباً.



ولقد كان باكورة ذلك قيام الشركة بتوقيع اتفاقيات رسمية مع العديد من الشركات والمؤسسات العالمية والمحلية المشهورة وذائعة الصيت عالمياً ومحلياً. وتشمل على التالي:

- متجر غاليري لافاييت (Galeries Lafayette)
- سوق مونوبري - هايبر ماركت (Monoprix)
- شركة السينما الكويتية الوطنية (Cinescape)
- يو أف سي جيم - النادي الصحي (UFC GYM)
- ناشيونال جيوغرافيك للترفيه العائلي (National Geographic Ultimate Explorer)

وقد مثلت مجمل المساحات المؤجرة والبالغة 31,000 م<sup>2</sup> ما نسبته 43% من إجمالي المساحة القابلة للتأجير. ومما هو جدير بالذكر أن المشروع قيد التنفيذ، وليكون بذلك اللبنة الأولى لشركائنا بالمشروع والنجاح. وجاري حالياً استلام دراسة كافة الطلبات والرغبات الخاصة بالتأجير للمساحات المتوسطة والصغيرة.

كما وخلال عام 2017 قامت الشركة بإبرام عقد مع شركة ماريوت العالمية لإدارة واستغلال الفندق المزمع إقامته.

وأخيراً فقد حرصت شركة الصالحية العقارية على استثمار كامل خبراتها الفنية والمالية في مشروع العاصمة حيث يعتبر أكبر صرح عقاري يقام للقطاع الخاص حالياً داخل مدينة الكويت من حيث مساحة الأرض الإجمالية والتكاليف المالية ومن المتوقع أن تصل التكلفة التقديرية للمشروع 148 مليون دينار كويتي. علماً بأن تمويل المشروع سيكون ذاتياً من محفظة الشركة بالإضافة إلى الاقتراض من البنوك.

وفيما يتعلق بأعمال تنسيق الموقع والمساحات المحيطة بها فقد حرصنا على توفير مداخل ومخارج منفصلة لكامل عناصر المشروع لتضمن الكفاءة القصوى لأنسيابية الحركة المرورية وتغادياً لمعضلة الازدحام التي قد تسبب بإزعاج رواده ومرتابيه. كما حرصت الشركة على توفير مساحات خارجية تشتمل على زراعات تجميلية وأعمال تنسيق للموقع وأماكن للجلوس للراغبين بالجلسات الخارجية والتمتع بالطقس خلال فصلي الشتاء والربيع وفق حلول معمارية تتماشى مع الشكل المعماري والوظيفي للمشروع.

## المرحلة التنفيذية للمشروع (الوضع الحالي)

قامت الشركة بوضع حجر أساس تنفيذ المشروع في بداية الربع الرابع من عام 2015 حيث تم إسناد الأعمال التنفيذية والفنية لكبرى الشركات المتخصصة وقامت الشركة بوضع خطط وتصوير استراتيجي لإنهاء المشروع والبدء بتشغيله على مراحل تبدأ في الربع الثالث من عام 2019 وذلك وفق جدول زمني دقيق يرسم كامل مراحل التنفيذ لجميع أجزاء المشروع ومكوناته بحرفية عالية وبصورة منطقية تضمن الانتهاء بالوقت المحدد ودون تأخير. وتم الانتهاء من صب الكثير من الأعمال الخرسانية الواقعة بمستوى الأدوار العليا. وذلك رغماً عن حدوث بعض الحوادث والمعوقات غير المتوقعة والخارجة عن إرادة الشركة ممثلة بالحريق الذي أصاب الموقع في صيف 2017 خلال مرحلة التنفيذ مما أدى إلى إيقاف بعض الأعمال لفترات متقطعة. وقد قامت إدارة الشركة بالتنسيق مع الشركة المنفذة بدراسة تأثير الحادث وتم إعادة تقييم الوضع القائم واستراتيجية التنفيذ بصورة تكفل إنجاز المشروع على الوجه الأمثل.

## أعمال التأجير بالمشروع

قامت الشركة بالبدء بعملية تسويق المشروع بمخاطبة عدة جهات وماركات عالمية وذلك لما لها من دور إيجابي برسم خارطة المشروع المستقبلية وتوجهاته على المساحات التأجيرية المتوسطة والصغيرة.



لذا توجت الشركة اهتمامها هذا بإنشاء منطقة الصالحية بلازا في عام 2005 لتزدان بالعديد من المطاعم والمقاهي الراقية التي تحيط بها مساحات منسقة بالزهور الجميلة ونافورة مائية مضبنة ليلاً على سطح مبنى مواقف السيارات والذي يحتوي على 428 موقفاً للسيارات موزعة على الدور الأرضي والسرداب الأول والثاني تم توفيرها لخدمة رواد الصالحية بلازا والمجمع التجاري المجاور وبإمكان المتسوقين ركن سياراتهم باستخدام خدمة ركن السيارات أو بأنفسهم مع قدرتهم على الخروج من المواقف باستخدام ماكينات السداد الآلي التي وفرتها الشركة والتي تسمح لهم بالسداد والخروج من المواقف دون اللجوء لأي تدخل بشري.

### برج السحاب

في سنة 2017 احتفلت شركة الصالحية العقارية على مضي عشرين عاماً على إنشاء برج السحاب التجاري وبفضل الخدمات المتميزة التي تقدمها شركة الصالحية العقارية تمكن برج السحاب من تحقيق نسبة إشغال كاملة قدرها 100% منذ إنشائه عام 1997.

يرتبط برج السحاب بمجمع الصالحية التجاري بجسر معلق في الطابق الميزانين جعل منه جزءاً مهماً وتابعا. ويعد برج السحاب من أبرز الأبراج العمرانية إذ يضم البرج عشرين طابقاً للمكاتب الفارهة بمساحة إجمالية 10,738 م<sup>2</sup> ومساحة تجارية في الأدوار (السرداب والدور الأرضي والميزانين) تشغلها شركات عالمية ومحلية. كما ينفرد بإطلالته الجميلة على مدينة الكويت من خلال موقعه المميز.

### مجمع الصالحية التجاري - أصالة وعراقة

يتميز مجمع الصالحية التجاري والذي تم افتتاحه في عام 1978 بالريادة والقيادة والأولوية في منطقة الخليج العربي من خلال تغييره لمفهوم التسوق التجاري في المنطقة لكونه أول مجمع متعدد ومختص في مجال التجزئة والترفيه آنذاك تم تصميمه بمستوى عال من الحرفية وبعد النظر ليحافظ على مكانته حتى يومنا هذا باعتباره من أرقى وأفخم المجمعات التجارية في الكويت والمنطقة المجاورة.

يحتوي المجمع على مجموعة رائعة من الماركات العالمية الشهيرة والمقاهي والمطاعم الفاخرة في ثلاثة أدوار لتجارة التجزئة. تملوهم خمسة أدوار مخصصة للمكاتب التي تشمل مساحة 25,503 م<sup>2</sup> تشغلها مجموعة من كبرى الشركات والمؤسسات الحكومية والتجارية.

يحيط بالمجمع ثلاثة مرافق مجاورة له وهم فندق جي دبليو ماربوت وبرج السحاب للمكاتب والصالحية بلازا. كما يخدم زبائن المجمع والمتسوقين وأصحاب المكاتب والمحلات 376 موقفاً داخلي تقع تحت المجمع التجاري بالسرداب الأول والثاني. و428 موقفاً خارجياً بمنطقة البلازا المواجهة للمجمع التجاري. وقد تميز مجمع الصالحية التجاري بالحفاظ على الصدارة والريادة من خلال التجديد الدائم والتطوير وتوفير جميع الخدمات والاحتياجات اللازمة للمستأجرين وبذلك حقق نسبة إشغال كاملة قدرها 100% لعدة سنوات متتالية.

### الصالحية بلازا

اهتمت شركة الصالحية العقارية بإحياء المنطقة المقابلة لمجمع الصالحية التجاري لإنعاشها وتوفير منطقة خارجية تجمع الزوار والمتسوقين للاستمتاع بالأجواء اللطيفة في موسمي الشتاء والربيع حيث تحلو الجلسات الخارجية مع تحسن الطقس.



وقد أجرى فندق جي دبليو ماريوت الكويت العديد من التجديدات مؤخراً وذلك لتقديم أعلى مستوى من الخدمة لضيوفه الكرام. وتشمل التجديدات قاعة الجهراء الفاخرة حيث تم تغيير السجاد والطاولات وجميع الأجهزة الخاصة بالحفلات والمؤتمرات. كما تم تغيير سجاد جميع الغرف والممرات بالفندق. بالإضافة إلى إصلاحات كبيرة بنظام التبريد. كما تضمنت التجديدات كذلك حمام السباحة وغرفة السونا لضمان أعلى مستوى من الخدمة. إضافة إلى ذلك قام الفندق بتغيير العديد من أثاث الغرف كأجهزة التلفزيون والتي تم استبدالها بأحدث الأجهزة والأنظمة المتوفرة.

والجدير بالذكر كذلك أن فندق جي دبليو ماريوت الكويت قد حصل على العديد من الجوائز العالمية والمحلية خلال السنوات الأخيرة كجائزة أفضل الفنادق فخامة لرجال الأعمال. وجائزة أفضل فندق لرجال الأعمال في الكويت. والجائزة القيمة من الموقع الإلكتروني «تريب أديسور» كأحد أفضل الفنادق بالكويت بناءً على آراء النزلاء.

## فندق جي دبليو ماريوت

يعتبر فندق جي دبليو ماريوت الكويت أحد أرقى الفنادق بالكويت. يقدم الفندق تشكيلة متنوعة من العروض والخدمات التي تلبي احتياجات الضيوف سواء الزائرين للعمل أو للترفيه. كما يعتبر موقعه استراتيجياً وذلك نظراً لاتصاله بمجمع «الصالحية» الفاخر الذي يوفر العديد من الخيارات للتسوق والترفيه. كما يبعد الفندق دقائق معدودة عن المنطقة التجارية بقلب المدينة و15 دقيقة عن مطار الكويت الدولي.

يحتوي الفندق على 313 غرفة وجناح فاخر. إضافة إلى طابق تنفيذي يتميز بوجود استراحة شاسعة ومكتبة للقراءة. كما يضم كذلك صالة ألعاب رياضية مزودة بأحدث الأجهزة والمعدات. حمام سباحة داخلي. منطقة للتشمس وغرف للمساج والبخار. كما يعد الفندق ملتقى لأرقى المطاعم التي تقدم أشهى المأكولات العربية والعالمية على مدار الساعة.

كما يعتبر الفندق الخيار الأمثل لعقد المؤتمرات والمناسبات الاجتماعية وذلك نظراً للقاعات الشاسعة والمتعددة التي يقدمها فريق عمله المحترف في التنظيم والإدارة. ويضم الفندق قاعات متعددة الاستخدامات في الطابق الأول والطابق الـ 16 بمساحة تقدر بـ 1,560 م<sup>2</sup> مما يؤهلها لتصبح واحدة من أهم القاعات لعقد الاجتماعات والاحتفالات الكبيرة في الكويت.



### فندق كورت يارد ماريوت مدينة الكويت

يعتبر فندق كورت يارد ماريوت مدينة الكويت من أحد معالم الكويت وذلك نظراً لموقعه الاستراتيجي في قلب المنطقة التجارية في مدينة الكويت. كما أن اتصاله المباشر بمركز «الراية» يجعل منه الوجهة المثالية للعائلات الزائرة للكويت بهدف التسوق.

يتكون فندق كورت يارد ماريوت الكويت من 264 غرفة وجناح فاخر. وقد قام الفندق العام الماضي بتجديدات كبيرة بأجنحة الفندق. حيث يقدم حالياً تشكيلة من الأجنحة الفخمة المناسبة لكبار الشخصيات. وتشمل الجناح الدبلوماسي، الجناح الأميري والجناح الملكي. وتتميز الأجنحة الجديدة بتصميمها وألوانها المميزة التي تتماشى مع الجو العام للفندق.

وقد شملت التجديدات كذلك استبدال أجهزة التلفزيون الموجودة بالغرف والأجنحة بأحدث الأجهزة المتوفرة بالسوق. إضافة إلى تغيير نظام إصدار مفاتيح الغرف، وأجهزة الفاكس وتجديدات بنظام التدفئة بحمام السباحة.

وقد أطلق «سول أند سبايس» المطعم الهندي بالفندق مؤخراً قوائم طعام جديدة تضم ألذ وأشهى الأطباق الهندية الشهيرة. وبوفيهات على الغداء يومي الجمعة والسبت. ويضم الفندق كذلك مطاعم أخرى تشمل قائمة أطعمة ذات مذاق رائع وأطباقاً شهية مثل مطعم «أتريوم» والمطعم الياباني «سوشي».

ويقدم فندق كورت يارد ماريوت الكويت ستة قاعات للاجتماعات مجهزة بأحدث التكنولوجيا المتطورة والتي تجعل من الفندق المكان الأنسب لعقد جميع أنواع الاجتماعات بنجاح سواء الصغيرة منها أو الكبيرة. ويقوم الفندق حالياً بتجديد قاعات الاجتماعات لتوفير أحسن مستوى من الخدمة للضيوف.

واحتفل فندق كورت يارد الكويت بالذكرى السنوية 34 لتأسيس فنادق كورت يارد ماريوت وذلك من خلال عروض مميزة على الغرف والمطاعم، وحفلات خاصة للموظفين.

### مركز الراية التجاري - تجزئة وترفيه

يعد مركز الراية أحد أهم مشاريع شركة الصالحية العقارية والذي يتميز بموقع استثنائي في شرق مدينة الكويت مما جعل منه مركزاً لاستقطاب الزوار والشركات المحلية والعالمية منذ افتتاحه في العام 2003، حيث يحتوي على ثلاثة طوابق تجارية، تضم تشكيلة واسعة ومميزة من المعارض ومحلات بيع التجزئة والمقاهي والمطاعم، وكذلك يحتوي المركز على سبعة أدوار للمكاتب التجارية، تمتاز بخدمات ذات مستوى عالٍ. تم تجهيز مركز الراية التجاري، بمبنى يضم ستة أدوار كمواقف للرواد والزائرين يسع 1,400 سيارة، موصولة بجسور معلقة مطلة على الراية بلازا، وهي مساحة تقدر بـ 3,000 م<sup>2</sup>. تتميز بانطباع جميل ومريح لكل من يفضل الجلوس خارجاً، حيث تحيط بهذه المنطقة مظلات عصرية ونوافير المياه، إضافة للإضاءة المبتكرة التي تضيء أجواءً رائعة لمرتادي هذه المنطقة، مما ساعد على استضافة وإقامة مختلف المناسبات والفعاليات والأنشطة الترفيهية والاجتماعية التي تهدف لإدخال البهجة والسرور في قلب كل زائر ومتسوق.

### برج الراية

يستحوذ برج الراية على مساحة 1,058 م<sup>2</sup> من مشروع الراية المتكامل بارتفاع 300 متر تقريباً يشمل 60 طابقاً مخصصاً للأعمال المكتبية والتي تشغلها كبرى الشركات المحلية والعالمية، يحتوي البرج على 16 مصعداً، موزعين على ثلاثة مداخل بتصميم عصري، وتشطيبات عمرانية ذات مستوى عالي، يخدم كل مدخل منهم عدداً من الطوابق، تسهيلاً للوصول للأدوار بسرعة مريحة، ويوفر البرج أفضل الخدمات للمستأجرين من مواقف للسيارات، ونظم تكنولوجيا معلومات حديثة ونظام أمن وصيانة على مدار 24 ساعة، واتباع أسلوب المخطط المفتوح للأدوار تم توفير العديد من المساحات التأجيرية المناسبة والخالية من الأعمدة حيث تتراوح مساحاتها المفتوحة من 250 م<sup>2</sup> إلى 740 م<sup>2</sup> تقريباً، وقد ساهم هذا العامل بمنح مطلق الحرية للمستأجر في اختيار التقسيمات التي يراها مناسبة لأعماله، واستمر النشاط خلال عام 2017 في تأجير المكاتب القليلة المتبقية ليصل معدل الإشغال إلى 100%.

## قاعة الراية

معدات الصوت والإضاءة وفريق عمل متخصص في إدارة الاجتماعات والاحتفالات بمختلف أنواعها وأحجامها. كذلك وتسهيلاً للسادة الراغبين في حجز القاعة تم توفير موقع الكتروني خاص للحجز [www.arrayaballroomkuwait.com](http://www.arrayaballroomkuwait.com) وذلك لضمان سهولة الحجز والاطلاع على أي معلومات قد يرغب الضيوف الكرام بمعرفتها. وتوفر «قاعة الراية» كذلك كعكات الزفاف المختلفة والتي تناسب جميع الأذواق وكذلك جناح خاص للأعراس وقوائم طعام غنية ومتنوعة مما يجعل منها الخيار الأول لجميع منظمي الحفلات والاجتماعات.

تعد قاعة «الراية» والتي تديرها إدارة ماريوت العالمية أحد أفخم وأرقى قاعات الحفلات في الكويت. بتجهيزاتها الحديثة والمتطورة ومساحتها الشاسعة التي تقدر بحوالي 1,500 م<sup>2</sup>. تعتبر قاعة «الراية» الخيار الأنسب لإقامة جميع أنواع المناسبات والمؤتمرات بالكويت سواء منها الصغيرة أو الكبيرة. كما يمكن تقسيم القاعة إلى ستة قاعات لتناسب أي حدث من أي حجم حسب الرغبة. كما توفر مواقف سيارات شاسعة تزيد عن 1,000 موقف.

هذا وقد شهدت قاعة «الراية» مؤخراً تجديدات مهمة من ضمنها تجديد السقف ليصبح أكثر تطوراً لاستيعاب الديكورات والإضاءة التي يرغب العملاء في إضافتها. كما أن الإدارة قد قامت بتجديد جميع الأوانسي الزجاجية والأوانسي الصينية وتشكيلات الزهور المستخدمة كما تقوم حالياً بالعديد من التجديدات تشمل نظام الإضاءة والأجهزة الخاصة بالمطبخ. بالإضافة إلى توفير أفضل



## تقرير مجلس الإدارة

# الاستثمارات الخارجية







## المملكة المتحدة

### ملكيات شركة كيه بي آي

حملت سنة 2017 العديد من الأحداث الاقتصادية الهامة والمحورية داخل المملكة المتحدة حيث انعكس أثرها على السوق العقاري في المملكة المتحدة، وتتلخص هذه الأحداث بالانتخابات المفاجئة التي دعا إليها رئيس الوزراء في يونيو 2017، وكذلك استمرار سيطرة فكرة خروج بريطانيا من الاتحاد الأوروبي على عقول المستثمرين، بالإضافة إلى أحداث عالمية أخرى.

ولا يزال حجم ومدى تدفق رؤوس الأموال إلى العقارات في لندن وفي جميع أنحاء المملكة المتحدة يؤكد على مكانة المملكة المتحدة كسوق استثماري مفضل. حيث يبحث المستثمرون من جميع أنحاء العالم عن فرص آمنة في أوروبا، ولا يزال سوق العقارات التجارية بوسط لندن هدفاً رئيسياً للتنوع الاستثماري من قبل المستثمرين الأجانب، مما أدى إلى المنافسة بين الاستثمارات العقارية الجيدة. وقد أدى الطلب أيضاً إلى الحاجة لشراء العديد من المستثمرين الأجانب في المدن الرئيسية خارج لندن للحصول على فرص استثمارية آمنة.

وقد ارتفعت قيم رأس المال العقاري التجاري خلال عام 2017، مما أدى إلى استمرار تراجع مستوى النشاط الاستثماري في جميع القطاعات في سوق المملكة المتحدة، على الرغم من فكرة خروج بريطانيا من الاتحاد الأوروبي، كما أن أسعار الصرف أيضاً لا تزال جذابة وهي إلى حد كبير لصالح المشتريين في الخارج.

خلال 2017 تم الاحتفاظ بعدد من عقارات محفظة KPI في القطاع الصناعي إذ تجاوز أداء العقارات الصناعية القطاعات الرئيسية الأخرى، حيث بلغت العائدات الإجمالية لهذا العام أكثر من 9%.

وعلى النقيض من ذلك، استمر قطاع التجزئة في مقاومة الظروف غير الإيجابية باستثناء عقارات التجزئة الرئيسية المزدهرة، إذ زادت تجارة التجزئة على الإنترنت بشكل كبير، مما يزيد من الضغط السلبي على المحلات التجارية والقيم الإيجارية واهتمام المستثمرين.

ومن ناحية أخرى، بلغ حجم التداول في استثمار العقار التجاري ما يقارب 62 مليار جنيه استرليني منذ 12 شهراً في المملكة المتحدة، أي بزيادة 14% في الربع الثالث عن العام السابق، وقد تم دعم هذا المستوى من النشاط من خلال المعاملات الكبيرة من أصول لندن، وكان هناك طلب قوي ومستمر على الدخل الطويل والأمن، والذي هو أكثر شيوعاً في المملكة المتحدة منه في أوروبا، ولفترات تمتد إلى ما بعد حالة عدم الاستقرار السياسي على المدى القصير والمتوسط.

وعلى الرغم من التغييرات في رسوم الأختام خلال عامي 2015 و2016، ظل السوق السكني قوياً بشكل معقول، وفقاً ل (Nationwide Building Society)، وقد تباطأ معدل التضخم السنوي لأسعار المنازل إلى 2.2% في الربع الثالث من عام 2017، مدفوعاً بشكل كبير بسوق لندن حيث انخفض متوسط أسعار المنازل بنسبة 0.6%. وتعتبر هذه هي المرة الأولى منذ عام 2009 التي انخفضت فيها أسعار المنازل في لندن على أساس سنوي، ومع ذلك انتعش النمو السنوي في بعض المناطق، حيث سجلت منطقة شرق ميدلاندز زيادة في الأسعار بنسبة 5.1% في الربع الثالث من عام 2017، وتشمل محفظة KPI فرص للتطوير السكني عند انتهاء عقود الإيجار.

وتواصل محفظة KPI الأداء الجيد والاستفادة من عمليات إعادة التقييم في ظل ارتفاع السوق، وقد نتج عن بيع Washwood Heath مقابل أكثر من 24 مليون جنيه استرليني وأنشطة المبيعات الأخرى طوال العام إجمالي مبيعات تتجاوز 40 مليون جنيه استرليني. وستواصل شركة «مودوين» إدارة المحفظة نيابة عن الشركة، وتعظيم الفرص عند توفرها.

### شركة الصالحية للاستثمارات العالمية بيورما كوارتر، مدينة برمنجهام

فقد كان سوق برمنجهام نشطاً في معظم القطاعات خلال عام 2017 بالنظر إلى المستوى المرتفع في عمليات التأجير والاستثمار والتنمية للمكاتب والعقارات الصناعية وتجارة التجزئة والفنادق وأيضاً على مستوى القطاع السكني.

واستمر العمل في المكاتب في وسط برمنجهام، حيث يتوقع أن يتجاوز الإجمالي في عام 2017 مساحة 850,000 قدم مربع، أي ما يزيد بنسبة 20% تقريباً عن المتوسط السنوي لمدة 10 سنوات، نظراً لوجود العديد من المعاملات المعلقة قيد التنفيذ، ومن ناحية أخرى أعلنت وحدة العقارات الحكومية عن انتقال HMRC الذي طال انتظاره بمساحة 240,000 قدم مربع إلى منطقة 3 أرينا سنترال خلال الربع الثالث من العام، وقد قام كل من بنك HSBC وبنك Deutsche بنقل أكثر من 1,000 موظف من وسط لندن، ويعتقد أن المزيد من الشركات التي تتخذ من لندن مقراً لها من القطاعين المالي والتأمين تدرس فوائد الانتقال إلى برمنجهام من أجل خفض التكاليف في المستقبل، وأدت عقود العمل الممنوحة في إطار نظام (HS2) التي تم الحصول عليها مؤخراً إلى زيادة الاحتياجات.

وانخفضت نسبة توفير المساحات من الدرجة الأولى بدرجة كبيرة نتيجة لذلك، ونظراً لعدم وجود خطط جديدة من المقرر استكمالها حتى عام 2019، ستزداد المنافسة على أفضل نوعية ممكنة، وسيستمر الطلب في الحصول على المساكن المستعملة، ولاسيما المساحات المجددة ذات الجودة العالية مما سيؤدي للضغط على الإيجارات في



وقد تم الآن تأجير ثلاثة طوابق من الدرجة الثانية في المرحلة الأولى إلى The Prince's Trust لتصبح المقر الرئيسي لها في ميدلاندز. كما يتم أيضاً عرض وحدة من وحدتي التجزئة في فندق أداجيلو إلى مستثمر رئيسي. حيث سيعمل ذلك بشكل رئيسي على تحسين المحفظة. وقد بدأت أعمال الهدم في الموقع للإعداد في بناء المرحلة الثانية والثالثة من البرنامج. لتشمل برج مكون من 30 طابقاً ويستمر ذلك في التقدم بشكل جيد. ومن المقرر أن تشهد بيورما تطويراً جذاباً للغاية حيث جذبت الشاغلين الرئيسيين وسوف تستمر بشكل رئيسي في تغيير وجه مركز مدينة برمنجهام.

كل من المكاتب الرئيسية والمكاتب الثانوية. ولاسيما مع خطط التنمية القليلة للمدينة على مدى السنوات الثلاث أو الأربع القادمة.

وقد واصلت الإيجارات في الارتفاع خلال العام لتصل إلى 33 جنيه استرليني لكل قدم مربع ويعتقد معظم الوكلاء أنه من المرجح أن المساحات الرئيسية من الدرجة الأولى أن تحقق ما يزيد على 34 جنيه استرليني لكل قدم مربع بحلول نهاية عام 2019.

كذلك تستمر معدلات الاحتفاظ بالموظفين الحاصلين على الدراسات العليا في المنطقة. وفئة السكان العاملين من الشباب والتي من المرجح أنها ستضمن أن منطقة برمنجهام ستكون جاذبة للاستثمار مستقبلاً. وتعتبر برمنجهام أيضاً مركز التكنولوجيا الناشئة ومن المتوقع حدوث مزيد من التطوير في هذا القطاع.

كما استمر النشاط الاستثماري في المكاتب بقوة. إذ تجاوز متوسط المجموع السنوي والذي يبلغ قيمته 400 مليون جنيه إسترليني في 10 سنوات. واستمرت العوائد فيما يتعلق بالتطورات الرئيسية للمكاتب في الانخفاض. حيث أصبحت العوائد للعقارات الرئيسية حوالي 5%.

ويواصل مجلس مدينة برمنجهام دعم التغيير والتنمية. وقد أجرى المجلس مناقشات مع عدد من الأطراف لإعادة تطوير موقع برمنجهام سميثفيلد ماركيتس بجوار حي بيورما.

كما واصل سوق العقارات السكنية في وسط برمنجهام بتعزيز وضعه. بينما يساعد النشاط الاقتصادي في برمنجهام على تغذية الطلب القوي على النمو. من السكان المحليين داخل برمنجهام ومن المشتريين من لندن ومناطق أخرى سعياً إلى الاستفادة من الأسعار المعقولة على المعروض ولكن لا يزال هناك نقص سنوي. كما أن تطوير المساكن الجديدة السكنية محدودة خاصة في مركز المدينة. ومن المتوقع أن يرتفع العرض خلال عام 2018.

وتجذب برمنجهام العديد من المشتريين. وفي ظل الانخفاض النسبي في أسعار الإيجارات ومع التجديد والتطوير في العقارات وخلق فرص العمل فإن ذلك قد يعزز النمو في المستقبل القريب.

وقد تم الانتهاء من المرحلة الأولى من حي بيورما. حيث حقق فندق أداجيلو للشقق الفندقية والذي يضم 108 جناحاً معدل إشغال يبلغ حوالي 90%.



وفي باد بيرمونت هذا العام تم انتهاء شركة دانه من تجديد مساكنها الرئيسية من خلال دمج عدة شقق أستوديو صغيرة في شقق أكبر وأوسع مجهزة بأحدث التسهيلات لخدمة كبار السن المقيمين فيها لكي يرقى هذا المسكن إلى معايير السوق ويلبّي الطلب الحالي على الشقق الفاخرة الواسعة للمقيمين من كبار السن. تستمر شركة هدية عاماً بعد عام في المحافظة على مركزها وتفوقها في السوق في ألمانيا باعتبارها واحدة من أفضل شركات تقديم الرعاية الصحية والرعاية الدائمة لكبار السن في البلاد التي تقدم مجموعة مختارة من أرقى العقارات بالإضافة إلى معيار عالي جداً من الرعاية والخدمات الصحية إلى العملاء والمقيمين من كبار السن.

## الصاحبة في ألمانيا هدية القابضة

تمتلك شركة الصاحبة العقارية نسبة 91% من الشركة الألمانية هدية القابضة جي أم بي اتش. ومن خلال شركتها التشغيلية شركة دانه جي أم بي اتش التي يقع مقرها الرئيسي في مدينة هانوفر ويعمل بها 950 موظف من الموظفين المؤهلين والمدربين تدريباً عالياً على إدارة وتشغيل 13 دار ترميز و4 مساكن رعاية دائمة وعقارين «دانه لايفستايل» بمجموع 1,614 سرير تقع جميعها في المنطقة الشمالية الغربية من ألمانيا. وتسعى شركة دانه جي أم بي اتش لتلبية متطلبات السوق الحالية وابتكار مفاهيم جديدة لرعاية كبار السن إذ تم تطوير عقارين جديدين أسمتهما «دانه لايفستايل» يشمل كل مبنى على 17 شقة بمجمل 34 شقة تم تجهيزها خصيصاً لتلبية احتياجات العملاء والمقيمين من كبار السن إذ توفر هذه الشقق أقصى درجات العناية والرعاية. كما تتوفر تلك الشقق للإيجار أو شراؤها مباشرة وتقوم شركة دانه حالياً بإدارة تأجير أو بيعها. بالإضافة الى شركة SAREC وهي شركة أخرى تابعة لشركة هدية والتي تمتلك دور الترميز ومساكن للرعاية الصحية دائمة الملكية.



## نظم المعلومات

تقوم شركة الصالحية العقارية بتغطية كافة احتياجات العمل الحالية وتطويرها عن طريق الاستعانة بموظفين مدربين وذو كفاءة عالية وأنظمة متطورة وتجهيزات جديدة. كما تحرص إدارة الحاسب الآلي على متابعة ودراسة أحدث التطورات والتقنيات في المجالات التكنولوجية للاستفادة منها في رفع مستوى الخدمات الحالية ومشاريع الشركة المستقبلية.

وإدارة الحاسب الآلي تعمل عن قرب مع كافة الفرق القائمة والمشرفة على مشروع العاصمة الجديد لشركة الصالحية العقارية. وجاري حالياً تقييم الأنظمة الأمنية وملحقاتها وأنظمة المراقبة المرئية وأنظمة إدارة المواقع.

يعتبر مشروع العاصمة أحد أهم وأكبر المشاريع في الكويت لشركة الصالحية العقارية والتي بدورها تعمل على جعل هذا المشروع لوحة فنية من الناحية المعمارية والتكنولوجية.

وقامت إدارة الحاسب الآلي بتطوير واستبدال بعض المكونات الحالية في البنية الأساسية لشبكة الربط لرفع مستوى الخدمات والأخذ بالاعتبار النواحي الأمنية لمنع أي اختراقات خارجية أو داخلية ولضمان سير العمل بأكمل صورته.

## الموارد البشرية

تلعب مجموعة الموارد البشرية دوراً هاماً في تحقيق الأهداف التي حددها مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية، وتعمل على تطبيق الاستخدام الذكي للموارد المتاحة وتحقيق النجاح والتغلب على المشاكل والأزمات وذلك عن طريق الأسس العلمية التي تؤدي إلى النجاح وتبني الأفكار الصحيحة.

ولذلك فإن مجموعة الموارد البشرية حريصة على انتقاء موظفين على مستويات عالية من التعليم والثقافة الإدارية والحرفية في العمل وفق استراتيجيات واضحة ومسبقة التحديد لتحقيق أعلى أداء وتنفيذ رسالة الشركة ورؤيتها. كما تولي الشركة اهتماماً كبيراً لتطوير جميع موظفي الشركة وتدريبهم من خلال اختيار أفضل البرامج والدورات التدريبية محلياً وخارجياً. كذلك تمنح الشركة أولوية التوظيف للكفاءات من أبناء الوطن.

# تقرير حوكمة الشركات





## تشكيل مجلس الإدارة

يتكون مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية من (8) أعضاء، وفيما يلي نبذة عنهم :

الاسم	تصنيف العضو (تنفيذي/غير تنفيذي/مستقل) ، أمين السر	تاريخ الانتخاب/تعيين أمين السر
غازي فهد النفيسي رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	2016/3/21
فيصل عبدالمحسن الخترش نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	2016/3/21
أنور عبدالعزيز العصيمي عضو مجلس الإدارة الرئيس التنفيذي للشركة	تنفيذي	2016/3/21
عبدالعزیز غازي النفيسي عضو مجلس الإدارة نائب الرئيس التنفيذي	تنفيذي	2016/3/21
يوسف عيسى العثمان عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	2016/3/21
عبدالرحمن عبدالعزيز الباطين عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	2016/3/21
مرزوق فجحان المطيري عضو مجلس الإدارة	مستقل	2016/3/21
سعود أحمد الزين عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	2016/3/21
محمد خليل المصبيح	أمين السر	2014/5/12



## مؤهلات وخبرات أعضاء مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية

**السيد/ غازي فهد النفيسي - رئيس مجلس الإدارة**  
السيد/ غازي النفيسي عضو مؤسس في شركة الصالحية العقارية منذ نشأتها في عام 1974 حاصل على دبلوم هندسة الطيران من (Chelsea College for Aeronautical Engineering London -) بريطانيا - يونيو 1965. وتم التجديد له في منصب رئيس مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية بتاريخ 2016/3/21. يتراأس السيد/ غازي النفيسي مجلس إدارة اتحاد الفنادق بالكويت منذ عام 1979 وحتى تاريخه. كما هو عضو مؤسس في شركة المجموعة البترولية المستقلة والتي تأسست في عام 1975. حيث يشغل فيها منصب نائب رئيس مجلس الإدارة، وقد تولى السيد/غازي النفيسي منصب الرئيس التنفيذي لشركة العاصمة العقارية في العام 2017.

شملت خبراته العمل في العديد من الشركات وهي شركة مجموعة الزاد التجارية والتي يتولى منصب نائب رئيس مجلس إدارتها منذ عام 1994. وفي الفترة ما بين عامي 1986 و 1996 تولى منصب رئيس مجلس الإدارة في شركة الاستثمارات الخليجية بالبحرين. ومنصب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في شركة الاستثمارات الوطنية بالكويت. كما كان في الفترة بين عامي 1971 و 1976 عضوا في مجلس إدارة شركة البترول الوطنية الكويتية (KNPC). وكان قد تولى عدة مناصب في الشركة الكويتية لتزويد الطائرات بالوقود ما بين عامي 1967 حتى عام 1976.

### السيد/ فيصل عبدالمحسن الخترش - نائب رئيس مجلس الإدارة

يتولى السيد/ فيصل الخترش منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية منذ العام 1981. وقد تم التجديد له في منصبه في الانتخابات الأخيرة لمجلس الإدارة بتاريخ 21/3/2016.

حصل السيد/ فيصل الخترش على بكالوريوس العلوم العسكرية عام 1967. حيث عمل ضابطا في الجيش الكويتي حتى العام 1974. ويتولى حاليا منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة المستثمر الدولي منذ عام 2003. شملت خبراته تولى مناصب في عدة مؤسسات داخل الكويت منها نائب رئيس مجلس إدارة بيت التمويل الكويتي ما بين عامي 1982 و 1993. كما تولى منصب العضو المنتدب بالشركة الكويتية للتجارة والمقاولات والاستثمارات الخارجية ما بين عامي 1974 و 1982.

### السيد/ أنور عبدالعزيز العصيمي - عضو مجلس الإدارة (الرئيس التنفيذي)

انضم السيد أنور العصيمي إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية منذ العام 1981. وتولى منصب الرئيس

التنفيذي للشركة منذ عام 1997. وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 21/3/2016. كما يشغل حاليا عضوية لجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة.

حصل السيد/ أنور العصيمي على بكالوريوس العلوم الإدارية من الولايات المتحدة الأمريكية (Emporia Kansas State College) في عام 1976. ولديه خبرة واسعة في المجالات المصرفية والمالية والإدارية داخل الكويت وخارجها. حيث يشغل حاليا منصب رئيس مجلس إدارة شركة العاصمة العقارية. وعضوية مجلس إدارة شركتي هدية القابضة (ألمانيا) وشركة كيه بي أي (بريطانيا). كما شغل عضوية مجلس الإدارة في شركات وبنوك داخل الكويت منها البنك التجاري وشركة المستثمر الدولي. وكان نائبا لرئيس مجلس الإدارة في شركتي اللؤلؤة العقارية والشركة الكويتية اللبنانية للإنماء العقاري.

### السيد/ عبدالعزيز غازي النفيسي - عضو مجلس الإدارة (نائب الرئيس التنفيذي)

انضم السيد عبدالعزيز النفيسي إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية منذ العام 2007. ويتولى حاليا منصب نائب الرئيس التنفيذي للشركة. وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 21/3/2016.

السيد/ عبدالعزيز النفيسي حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من المملكة المتحدة (City University London -) في عام 2002. كما أنه حاصل على بكالوريوس المحاسبة والعلاقات الدولية من الولايات المتحدة الأمريكية (Northeastern University - Boston, MA) في عام 1997.

ويشغل حاليا منصب رئيس مجلس الإدارة في الشركة الكويتية لصناعة مواد التغليف ومنصب نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة العاصمة العقارية. كما أنه عضو مجلس إدارة مؤسس في شركة (Crossbridge Capital Limited, London, UK).

**السيد/ يوسف عيسى العثمان - عضو مجلس الإدارة**  
انضم السيد/ يوسف العثمان إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية في العام 1992. وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 21/3/2016. كما يشغل حاليا رئاسة لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي ولجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة.

السيد/ يوسف العثمان حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال من جامعة الكويت في العام 1975. ويحمل العديد من الشهادات والدورات العلمية والمهنية في مجال الإدارة من مؤسسات داخل الكويت وخارجها. ويشغل حاليا منصب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي في شركتي البستان المتحدة العقارية والمر القابضة. كما أنه المدير العام لشركة العثمان والزامل للتجارة العامة والمقاولات والمدير العام لمؤسسة عيسى العثمان للتجارة العامة والمقاولات.

**السيد/ محمد خليل المصبيح - أمين سر مجلس الإدارة**  
انضم السيد/ محمد المصبيح إلى شركة الصالحية العقارية في العام 1998. وقد تم تعيينه في منصب أمين سر مجلس الإدارة بتاريخ 12/5/2014. وكان من قبل يشغل منصب سكرتير المجلس.  
وهو حاصل على بكالوريوس المحاسبة من (جامعة القاهرة - مصر) في العام 1998. بالإضافة إلى حصوله على الشهادات المهنية (ABA - CIDA - CTA - CST). ويعمل حالياً في منصب مدير المجموعة المحاسبية في شركة الصالحية العقارية. كما أنه عضو مجلس إدارة في شركة العاصمة العقارية. ويحمل السيد/ المصبيح العديد من الخبرات والدورات في المجالات المحاسبية والمالية والتدقيق والاستثمار. وقد تولى عضوية العديد من اللجان في جمعية المحاسبين والمراجعين الكويتية. كما تولى عضوية مجلس إدارة الجمعية ما بين أعوام 2011 و 2014. وكان عضواً في اللجنة الفنية الدائمة لوضع القواعد المحاسبية وأدلة التدقيق في وزارة التجارة والصناعة ممثلاً عن جمعية المحاسبين والمراجعين الكويتية.

#### **السيد/ عبدالرحمن عبدالعزيز الباطين - عضو مجلس الإدارة**

انضم السيد/ عبدالرحمن الباطين إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية في العام 2010. وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 21/3/2016. كما يشغل حالياً عضوية لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي بالشركة.  
السيد/ عبدالرحمن الباطين حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال من جامعة الكويت في العام 1990. ويعمل حالياً نائب رئيس مجلس الإدارة لشركة عبدالعزيز سعود الباطين. وهو عضو مجلس إدارة شركة مرابحات الاستثمارية. وقد تولى من قبل منصب مساعد مدير مؤسسة الخليج للاستثمار ما بين عامي 1993 و 1998. وسابقاً كان عضو مجلس الإدارة في شركة الامتيازات الخليجية وشركة الصفاة للألبان.

#### **السيد/ مرزوق فحجان المطيري - عضو مجلس الإدارة**

انضم السيد/ مرزوق المطيري إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية في العام 2002. وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 21/3/2016. كما يشغل حالياً عضوية لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي ولجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة.

السيد/ مرزوق المطيري حاصل على بكالوريوس المحاسبة من الولايات المتحدة الأمريكية (University of Central Florida) في عام 1996. وهو حالياً رئيس مجلس إدارة شركة ثروة للاستثمار منذ العام 2013. كما كان عضواً في مجلس إدارة الشركة الأولى للاستثمار ما بين عامي 2004 و 2014 وعضواً في مجلس إدارة شركة نقل وتجارة المواشي ما بين عامي 2004 و 2013. ويحمل السيد/ مرزوق خبرة مالية واستثمارية كبيرة في تكوبن المحافظ الاستثمارية وتولي إدارتها. كما كان مساهماً في تأسيس صندوق المركز العقاري.

#### **السيد/ سعود أحمد الزين - عضو مجلس الإدارة**

انضم السيد/ سعود الزين إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية في العام 2013. وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 21/3/2016.

وهو حاصل على بكالوريوس الاقتصاد من الولايات المتحدة الأمريكية (Old Dominion University). تقلد عدة مناصب أثناء عمله في شركة زين للاتصالات ما بين عامي 2005 و 2013. وهو حالياً رئيس مجلس إدارة شركة (Overseas Links Company) منذ العام 2013. كما يشغل عضوية مجلس إدارة شركتين في مصر.



## حضور الأعضاء لاجتماعات مجلس الإدارة

عقد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية عدد (7) اجتماعات خلال العام 2017، منها عدد (1) إجتماع بالتمرير، ويوضح الجدول التالي تفاصيل تلك الاجتماعات، وعدد الاجتماعات التي حضرها كل عضو في مجلس الإدارة :

اسم العضو	اجتماع رقم (2017/1) بتاريخ 2017/1/15	اجتماع رقم (2017/2) بتاريخ 2017/2/13	اجتماع رقم (2017/3) بتاريخ 2017/5/10	اجتماع رقم (2017/4) بتاريخ 2017/8/13	اجتماع رقم (2017/5) بتاريخ 2017/9/12	اجتماع رقم (2017/6) بتاريخ 2017/11/13	عدد الاجتماعات
غازي النفيسي رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
فيصل الخترش نائب الرئيس			✓	✓		✓	4
أنور العصيمي عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
عبدالعزیز النفيسي عضو	✓		✓	✓		✓	5
يوسف العثمان عضو		✓	✓	✓	✓	✓	6
عبدالرحمن الباطين عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
مرزوق المطيري (عضو مستقل)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
سعود الزين عضو	✓	✓		✓	✓	✓	6

\* يتم التأشير بعلامة (✓) في حال حضور عضو مجلس الإدارة الاجتماع.

يتم تزويد أعضاء المجلس واللجان بجدول الأعمال معززاً بالوثائق المرتبطة به، وذلك قبل وقت كافٍ يسمح للأعضاء بدراسة بنود جدول الأعمال، ويتم توقيع محاضر الاجتماع من كل الحاضرين، والاجتماعات التي تتم بالتمرير يتم توقيع محاضرها من جميع الأعضاء، ويعمل أمين السر على حسن التنسيق وتوزيع المعلومات فيما بين الأعضاء وبين أصحاب المصالح الآخرين.

## تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة

قام أمين سر مجلس الإدارة بإعداد سجل خاص لمحاضر اجتماعات مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية وسجلات خاصة لمحاضر اجتماعات لجنة إدارة المخاطر والتدقيق والترشيحات والمكافآت، يحتوي كل سجل على معلومات جدول أعمال كل اجتماع وتاريخه ومقر الانعقاد وتوقيت بداية ونهاية الاجتماع، وكل اجتماع يحتفظ برقم مسلسل حسب السنة، كذلك تم إعداد ملفات خاصة تحفظ فيها محاضر الاجتماعات وما يتم فيها من مناقشات ومداومات.

## إنجازات مجلس إدارة الشركة خلال عام 2017

حرص مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية على متابعة تنفيذ الخطط والأهداف الاستراتيجية التي وضعها. والتواصل الدائم مع الإدارة التنفيذية من أجل تحقيق تلك الاستراتيجيات. كما أولى مجلس الإدارة أهمية كبيرة لمعايير حوكمة الشركات. ولم يكن ذلك فقط لتنفيذ المهام المطلوبة منه ولكن أيضاً رغبةً في جعل تلك المعايير أسلوب عمل واستراتيجية داخل الشركة. وخلال العام الماضي برزت عدة إنجازات قام بها المجلس في تلك المجالات نورد نبذة عن أهمها كما يلي :

1. إعتداد السياسات والإجراءات المكتملة لقواعد حوكمة الشركات والإلتزام في شركة الصالحية العقارية.
2. التعاقد مع مكتب استشاري بشأن عمل مراجعة شاملة عن الوصف الوظيفي لجميع الوظائف في الشركة وفق الهيكل التنظيمي المعتمد. مع مراجعة سلم الرواتب الحالي بما يتناسب مع الوضع العام لسوق العمل.
3. إعتداد التقارير السنوية لـ (حوكمة الشركات، المكافآت، لجنة التدقيق، المسؤولية الاجتماعية) لشركة الصالحية العقارية.
4. المراجعة الدورية للنتائج المالية المقدره للشركة والمقارنة مع البيانات المالية الصادرة عن مختلف الفترات.
5. متابعة جميع القضايا القانونية للشركة، والاجتماع مع المستشارين القانونيين للشركة للوقوف على حالة جميع القضايا.
6. عقد الاجتماعات الدورية مع مسؤولي إدارة المخاطر والمكتب الاستشاري لمناقشة نتائج مراحل تقييم إدارة المخاطر بالشركة.
7. توقيع عدد من الاتفاقيات مع شركات محلية وعالمية حصرية لاستغلال مساحات تأجيرية في مشروع العاصمة بلغت 43% من إجمالي المساحات القابلة للتأجير.
8. انجاز اتفاقية الترخيص لإنشاء مركز ترفيهي عائلي هو الأول من نوعه في الكويت تحت العلامة التجارية العالمية ناشيونال جيوغرافيك في مول العاصمة.
9. إقرار نظام الحضور والانصراف داخل الشركة، واعتماد لائحة الجزاءات والمخالفات من الجهات المختصة.
10. إعتداد التسهيلات البنكية والكفالات التضامنية اللازمة لإقامة مشروع العاصمة.
11. الإشراف العام على تطبيق قواعد حوكمة الشركات وإجراءات الرقابة الداخلية بشكل فعال داخل الشركة.

## سياسة عمل مجلس إدارة الشركة

نص دليل عمل مجلس إدارة الشركة المعتمد على أن مجلس إدارة الشركة يتحمل المسؤولية الشاملة عن شركة الصالحية العقارية. بما في ذلك وضع الأهداف الاستراتيجية للشركة واستراتيجية المخاطر، ومعايير الحوكمة ومسئولية الإشراف على الإدارة التنفيذية والحفاظ على مصالح المساهمين والدائنين والموظفين وجميع أصحاب المصالح. والتأكد من أن إدارة الشركة تتم بشكل حصيل وضمن إطار القوانين والتعليمات النافذة من الجهات الرقابية والنظام الأساسي واللوائح والسياسات الداخلية للشركة. وفيما يلي نبذة عن الواجبات العامة لمجلس الإدارة :

- يتولى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية جميع السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارة الشركة دون تجاوز اختصاصات الجمعية العامة. وتبقى مسؤولية المجلس قائمة عن جميع اللجان المنبثقة منه. ويتبع ذلك مسؤولية المجلس في إعداد التقرير السنوي الذي يتلى على الجمعية العامة السنوية للشركة يتضمن فيه المعلومات والبيانات الخاصة بنشاط الشركة ومركزها المالي ونتائج أعمالها ومدى الإلتزام بقواعد الحوكمة.
- يؤدي مجلس الإدارة مهامه بمسؤولية وحسن نية وجدية واهتمام. وتكون قراراته مبنية على معلومات وافية من الإدارة التنفيذية أو أي مصدر موثوق آخر. ويحق للمجلس إصدار تفويضات ببعض اختصاصاته دون أن تكون هذه التفويضات عامة أو غير محددة المدة. وتظل مسؤولية المجلس قائمة تجاه أي تفويض صادر منه.
- التأكد من أن الإدارة التنفيذية توفر للمساهمين الحاليين والمحتملين ولجتمعة الاستثمار كافة المعلومات الخاصة بأعمال الشركة وأنشطتها وأهم التطورات. والتحقق من أن التقرير السنوي والتقارير المالية التي يتم نشرها وإرسالها للمساهمين تعكس الأوضاع الحقيقية للشركة.
- يكون عضو مجلس الإدارة ممثلاً عن جميع المساهمين. ويعمل على ما يحقق المصلحة العامة للشركة ومساهميها.

## السياسات والإجراءات المنظمة لعمل الإدارة التنفيذية

اعتمد مجلس الإدارة دليل العمل والسياسات والإجراءات المنظمة لعمل جميع الإدارات والمجموعات التنفيذية داخل الشركة. ويحوي كل دليل عمل جميع المهام التي تقوم بها كل إدارة تنفيذية بشكل تفصيلي وفق الأهداف الاستراتيجية التي يضعها مجلس الإدارة واللوائح الداخلية للشركة. كذلك توضح تلك السياسات جميع الإلتزامات الواقعة على الإدارة التنفيذية والرئيس التنفيذي في ضوء المسؤوليات المخولة لهم من قبل مجلس إدارة الشركة.



12. مراجعة التقارير والتوصيات الصادرة عن لجنة التدقيق وتقارير المدقق الداخلي، والاطلاع على ملخص نتائج أعمال اللجنة.
13. مراجعة التقارير والتوصيات الصادرة عن لجنة الترشيحات والمكافآت، والإشراف على أعمال اللجنة بشأن عملية التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

### اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

شكل مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية العدد اللازم من اللجان المتخصصة وفقاً لقواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال، حيث يؤدي المجلس مهام عمله مدعوماً بلجنتي عمل أساسيتين، وفيما يلي بيان بتلك اللجان :

#### أولاً : لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي مهام اللجنة

بعد الحصول على موافقة هيئة أسواق المال تم دمج لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي في لجنة واحدة، وقد اعتمد المجلس اللائحة الداخلية للجنة حدد فيها مهام اللجنة وأهدافها ومسؤولياتها، وتعمل لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي على ترسيخ ثقافة الالتزام وتعزيز فاعلية الأداء داخل الشركة، وذلك من خلال تحليل طبيعة وحجم المخاطر التي تواجه أنشطة الشركة للحد منها قدر المستطاع وضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية، فضلاً عن التأكد من كفاية وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة.

**تشكيل اللجنة :** اعتمد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية تشكيل لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي كما يلي :

تاريخ التشكيل	أعضاء لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي		
2016/2/15	عضو مجلس الإدارة غير تنفيذي	السيد/ يوسف عيسى العثمان	رئيس اللجنة
2016/2/15	عضو مجلس الإدارة مستقل	السيد/ مرزوق فحجان المطيري	عضو اللجنة
2016/2/15	عضو مجلس الإدارة غير تنفيذي	السيد/ عبدالرحمن عبدالعزيز البابطين	عضو اللجنة

وقد عقدت اللجنة عدد (10) اجتماعات خلال العام 2017، ونورد فيما يلي أبرز إنجازاتها :

1. اعتماد خطة التدقيق الداخلي السنوية المقترحة للعام 2017.
2. إعداد دليل سياسة إختيار واستقلالية مراقب الحسابات الخارجي للشركة، والتوصية بشأنه إلى مجلس الإدارة للاعتماد.
3. التوصية بتعيين مراقب حسابات خارجي واحد للشركة وترشيح السادة مكتب العيبان والعصيمي "أرنست ويونغ".
4. مراجعة تقارير المدقق الداخلي لمجموعات وإدارات الشركة، والرد على الملاحظات الواردة في تلك التقارير.
5. مراجعة البيانات المالية السنوية والربع سنوية لشركة الصالحية العقارية، ومناقشة المدقق الخارجي بشأنها.
6. مراجعة تقارير المكتب الاستشاري عن نتائج تقييم إدارة المخاطر بالشركة، والتوصية للمجلس بالملاحظات الواردة.
7. مراجعة دراسات الجدوى والاتفاقيات المتعلقة بتأجير مساحات في مشروع العاصمة.
8. اعتماد تقرير تقييم ومراجعة أنظمة الرقابة الداخلية (ICR).
9. إعداد التقرير السنوي عن نشاط اللجنة، وإقراره ضمن بنود الجمعية العامة السنوية للشركة.

## ثانياً : لجنة الترشيحات والمكافآت

### مهام اللجنة

أقر مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت وفقاً للمتطلبات الرقابية لتشكيل اللجنة، واعتمد المجلس لائحته الداخلية حيث حدد فيها مهام اللجنة وأهدافها ومسؤولياتها. والتي تهدف إلى تعزيز كفاءة العمل والإنتاج من خلال المساهمة في اختيار الكفاءات اللازمة لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن المهارات والخبرات المطلوبة والتي تساهم في تحقيق رؤية الشركة وأهدافها وتحمي مصالح المساهمين والمستثمرين وذلك بما يتماشى مع السياسات والمعايير المعتمدة. كذلك تقوم اللجنة على إعداد التوصيات بما يتعلق بتطوير سياسة منح المكافآت والتعويضات لأعضاء المجلس وكبار التنفيذيين في الشركة.

**تشكيل اللجنة :** اعتمد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت كما يلي :

تاريخ التشكيل	أعضاء لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي		
2016/2/15	عضو مجلس الإدارة غير تنفيذي	السيد/ يوسف عيسى العثمان	رئيس اللجنة
2016/2/15	عضو مجلس الإدارة الرئيس التنفيذي	السيد/ أنور عبدالعزيز العصيمي	عضو اللجنة
2016/2/15	عضو مجلس الإدارة مستقل	السيد/ مرزوق فجحان المطيري	عضو اللجنة

وقد عقدت اللجنة عدد (2) اجتماع خلال العام 2017، ونورد فيما يلي أبرز إنجازاتها :

1. إعداد ومناقشة دليل سياسة الترشيحات لعضوية مجلس الإدارة بالشركة، والتوصية بشأنه إلى مجلس الإدارة للاعتماد.
2. إعداد ومناقشة دليل الأوصاف الوظيفية لأعضاء مجلس الإدارة، والتوصية بشأنه إلى مجلس الإدارة للاعتماد.
3. تقديم التوصيات اللازمة إلى مجلس الإدارة بشأن مقترح الإدارة بزيادة رواتب موظفي الشركة.
4. الاطلاع على إجراءات التدريب والتطوير لموظفي الشركة.
5. الإشراف على إجراء عملية التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين بالشركة.
6. إعداد التقرير السنوي بجميع المكافآت الممنوحة داخل الشركة لأعضاء مجلس الإدارة واللجان والإدارة التنفيذية وموظفي الشركة.
7. إعداد التقرير السنوي للمكافآت داخل الشركة، وإقراره ضمن بنود الجمعية العامة السنوية للشركة.

## الإطار العام لتقييم أداء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قامت الشركة بإعداد آليات واضحة لإجراء عملية التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، قائمة على مفهوم التقييم الذاتي والشامل من جهة الأعضاء، يتم التقييم من خلال لجنة الترشيحات والمكافآت ويشرف عليه مجلس الإدارة، ويعتمد هذا التقييم على عدة مؤشرات موضوعية تقيس الأداء العام بشكل حيادي وموضوعي، ويساعد في تفادي الأخطاء وإصلاح الخلل الذي يعيق تطبيق إجراءات الحوكمة بشكل صحيح.



**آلية حصول أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب**  
وفرت شركة الصالحيّة العقارية الآليات والأدوات التي تمكن أعضاء مجلس الإدارة من الحصول على المعلومات والبيانات المطلوبة في الوقت المناسب، وذلك عبر تطوير بيئة تكنولوجيا المعلومات داخل الشركة، وخلق قنوات اتصال مباشرة بين أمانة سر مجلس الإدارة وأعضاء المجلس، وتوفير التقارير وموضوعات النقاش الخاصة بالاجتماعات قبل وقت كافٍ لمناقشتها واتخاذ القرارات بشأنها.

وقد إعتد مجلس الإدارة خلال العام 2017 دليل خاص يشتمل على كل آليات الحصول على المعلومات، كما يوضح الدليل جميع الإجراءات والسياسات التي تمكن أعضاء مجلس الإدارة من الحصول على المعلومات بالشكل المناسب.

## تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

### ملخص سياسة المكافآت والحوافز في الشركة

تعكس سياسة المكافآت التي اعتمدها مجلس إدارة شركة الصالحيّة العقارية الرغبة في الاحتفاظ بالكفاءات التي تضمها الشركة داخل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ومختلف مجموعات الشركة، حيث تتمتع شرائح المكافآت والحوافز المقررة بميزة تنافسية بين مختلف الخبرات والمهارات الموجودة، بالإضافة إلى توافر عنصر الجذب للانضمام للشركة من كافة الكفاءات في السوق، مما ساعد في تحقيق أفضل النتائج للأهداف والاستراتيجيات التي يعمل مجلس الإدارة على تنفيذها على المدى الطويل والمتوسط وقصير الأجل.

وتعمل لجنة الترشيحات والمكافآت في الشركة في إطار تلك السياسة، حيث توصي بالمكافآت المقررة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية استناداً إلى الإجراءات التي حددتها سياسة المكافآت، وإلى معايير الأداء ونجاح الشركة في تحقيق الأهداف، وحجم الأرباح المحققة.

### تطبيق سياسة المكافآت بالشركة

- تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس الإدارة بإدارة عملية منح المكافآت داخل الشركة، بداية من تقييم الأداء وحتى إعداد التقرير النهائي بإجمالي المكافآت الممنوحة، على أن يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية كاملة في اتخاذ القرارات النهائية بشأن إقرار جميع الحوافز والعلاوات والمكافآت.
- يقوم مجلس الإدارة من خلال لجنة الترشيحات والمكافآت بالقيام بعملية المراجعة الدورية على تلك السياسة ومتابعة مدى فعاليتها أو الحاجة إلى إجراء أي تعديل عليها.

### الإفصاح عن المكافآت الممنوحة

قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بإعداد كشف تفصيلي لجميع المكافآت والمزايا والبدلات الممنوحة لرئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس إدارة الشركة وأعضاء اللجان المنبثقة عن المجلس وهما لجنة إدارة المخاطر والتدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت، كما تضمن الكشف تفصيل المكافآت الممنوحة لقائمة أعضاء الإدارة التنفيذية التي شملت كلاً من الرئيس التنفيذي، نائب الرئيس التنفيذي (رئيس المجموعة الاستثمارية)، رئيس المجموعة المالية والمحاسبية.

وقد تمت تلاوة تقرير المكافآت على الجمعية العامة السنوية السادسة والأربعون للشركة والمنعقدة بتاريخ 12/3/2018، حيث أقرت بنود التقرير ووافقت عليه.

لجنة الترشيحات والمكافآت  
شركة الصالحيّة العقارية

دولة الكويت  
بتاريخ : 31/01/2018

### أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تعتمد شركة الصالحية العقارية على مجموعة من أنظمة الضبط والقواعد الرقابية التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإدارتها. وتعمل هذه النظم والقواعد على الحفاظ على سلامة المركز المالي للشركة ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب. ويعكس الهيكل التنظيمي في الشركة ضوابط الرقابة المزدوجة (Four Eyes Principles) وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسئوليات. الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح. الفحص والرقابة المزدوجة والتوقيع المزدوج.

وقد كلف مجلس إدارة الشركة مكتب استشاري مستقل للقيام بأعمال الرقابة الداخلية والتدقيق على مجموعات وإدارات شركة الصالحية العقارية. ويعمل المكتب كجهة استشارية تتبع لجنة التدقيق وبالتبعية مجلس إدارة الشركة مباشرة. ويقوم المكتب بتقديم التقارير الدورية لمراجعة وتقييم أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة بالشركة. وعليه تتولى لجنة التدقيق بالشركة مراجعة أعمال مكتب التدقيق وتناقش تقاريره تمهيدا لرفعها إلى مجلس الإدارة.

كما يتولى مكتب تدقيق مستقل مسؤولية إعداد تقرير الرقابة الداخلية Internal Control Report (ICR) وذلك على أساس سنوي وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

### دليل السلوك المهني والقيم الأخلاقية

وضع مجلس الإدارة دليل خاص بتشجيع الممارسات السليمة والسلوكيات الأخلاقية وحماية المصالح الطويلة الأجل لجمهور المهتمين. من أهم بنوده ما يلي :

- تأتي النزاهة في المرتبة الأولى من حيث الأولوية في قيم الشركة وهي بمثابة الهدف الذي يرشد موظفيها في كل ما يقومون به. لذلك فإن التركيز على النزاهة يعزز أسلوب العمل الذي يقوم على نشر الأخلاق واتخاذ القرارات الأخلاقية.
- التوجه والسلوك الأخلاقي يدعم القرارات التي تستند على القيم عند تقديم الخدمة للعملاء وخلال القيام بالأعمال. وتفخر الشركة بقيامها ليس فقط بما هو في مصلحة العمل ولكن أيضاً في صالح جمهور المهتمين.
- لدعم هذه التمثل. تم إعداد دليل السلوكيات المهنية والأخلاقية وهدفه مساعدة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في الشركة في أداء مهامهم من خلال نظام تقوم أركانه على القيم الأخلاقية. وتشكل المبادئ والقيم في هذا الدليل جزءاً لا يتجزأ من الالتزام الصارم الذي تسعى إليه الشركة للمحافظة على سمعتها وثقة الجمهور فيها.

### التعهد بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة

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

ويحق للجنة التدقيق بناءً على الصلاحيات الممنوحة لها من قبل مجلس الإدارة الاطلاع على ومراجعة كافة المعلومات والبيانات والتقارير والسجلات والمراسلات المتعلقة بأنشطة الشركة أو إدارة المخاطر وغير ذلك من الأمور التي ترى اللجنة أهمية الاطلاع عليها. ويكفل مجلس الإدارة للجنة وأعضاءها الاستقلالية التامة.

### استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

اعتمد مجلس إدارة شركة الصالحية سياسة اختيار واستقلالية مراقب الحسابات الخارجي بداية العام 2017. والمعدة من قبل لجنة التدقيق وفق القوانين والتشريعات داخل دولة الكويت. حيث تضع تلك السياسة الإطار الذي يمارس من خلاله مراقب الحسابات الخارجي للشركة مهامه في الشركة. والتي توضح تماماً آلية اختيار مراقب الحسابات والتحقق من استقلاليته. ومعايير الكفاءة التي يجب أن يتمتع بها. والخدمات المسموح بتقديمها.

وقد وافقت الجمعية العامة لشركة الصالحية العقارية والمنعقدة بتاريخ 15/3/2017 على تعيين مراقب الحسابات السيد/ بدر عادل العبدالجادر. مكتب العيان والعصيمي "إرنست ويونغ". كمدقق خارجي على البيانات المالية للشركة. حيث يحظى بسمة طيبة ويتمتع بالنزاهة والاستقلالية المطلوبة لأداء دوره. كما أنه أحد المقيدين في قائمة هيئة أسواق المال لمراقبي الحسابات.

### إدارة المخاطر بالشركة

يقوم مسؤول الالتزام وإدارة المخاطر ولجنة إدارة المخاطر في شركة الصالحية العقارية بدورهم في متابعة وتقييم القرارات المتعلقة بتحمل المخاطر في الشركة. وذلك بالتنسيق مع المكتب الاستشاري المعتمد من الشركة لتحديد وقياس المخاطر.

ويتولى مجلس الإدارة المسؤولية الأساسية في تحديد الاستراتيجية ونزعة المخاطر للشركة. بالإضافة إلى الموافقة على إطار عمل إدارة المخاطر والمتابعة الدورية وذلك بهدف تحقيق التوازن بين المخاطر والعوائد المتوقعة.

## سياسات وإجراءات الشركة للحد من حالات تعارض المصالح

كجزء من حوكمة الشركات، قامت الشركة بوضع دليل سياسات لتعارض المصالح بما في ذلك الأساليب والإجراءات الضرورية لمواجهتها وإدارتها. ولتلبية هذه المتطلبات وحظر مثل هذه السلوكيات من قبل أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والفصل بين المصالح الشخصية عن مسؤولياتهم الرسمية في الشركة.

يتمثل الغرض من هذه السياسات في مساعدة الشركة وكل من شركاتها التابعة المباشرة وغير المباشرة وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لتحديد نشر القيم التنظيمية للشركة وأساليب الإدارة السليمة لحالات تعارض المصالح الفعلية والمحتملة، وتطبيق هذه السياسات والإجراءات على كل موظفي الشركة ومورديها ومسئولياتها وأعضاء مجلس إدارتها.

## الإفصاح والشفافية

التزمت الشركة بتعليمات منظمة لإجراء الإفصاح عن المعلومات الجوهرية وآلية الإعلان عنها والتي تلي أيضاً المتطلبات القانونية والأخلاقية للشركة. كما حرصت الشركة على ضمان أن يتم الكشف وفي التوقيت الملائم عن المعلومة الجوهرية المتعلقة بنشاط الشركة. بما في ذلك الوضع المالي وأداء إدارة الشركة إلى الجهات المعنية والتي من شأنها فهم استراتيجيتها وممارسات الشركة لتسهيل تقييم أدائها.

وتلتزم الشركة بآلية الإفصاح عن المعلومات الجوهرية التي وضعتها الهيئة من خلال موقع البورصة الإلكتروني ومخاطبة الهيئة بالإعلان ذاته. كما تقوم الشركة بتوفير تلك الإفصاحات على موقع الشركة الإلكتروني بنهاية ذات يوم العمل، والاحتفاظ بأرشيف لتلك الإفصاحات لخمس سنوات سابقة. بحيث يسهل الوصول لها في أي وقت. وتحفظ شركة الصالحية العقارية بسجل خاص توفر فيه جميع إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، ويحق لكافة مساهمي الشركة الاطلاع عليه دون مقابل.

## شئون المستثمرين

التزمت الشركة بوضع سياسات وإجراءات لتمثيل الشركة بشكل عادل بحيث يكون المستثمرين الحاليين والمحتملين على إطلاع بالقرارات الاستثمارية. وتتمتع وحدة شئون المستثمرين في الشركة بالاستقلالية اللازمة، حيث تعمل على توفير البيانات والمعلومات والتقارير في الوقت المناسب وبالدفقة اللازمة عبر وسائل الإفصاح المتعارف عليها.

البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات في الشركة قامت الشركة بتحديث موقعها الإلكتروني على شبكة الانترنت، وأنشأت فيه قسم خاص عن حوكمة الشركات. وتوفر شركة الصالحية العقارية من خلال الموقع كافة المعلومات عن الشركة وشركاتها التابعة والزميلة ومشاريها في الداخل والخارج. كما توفر مختلف البيانات والتقارير المالية وغير المالية وغيرها من المعلومات. ويتم تحديث تلك المعلومات أولاً بأول.

## الحقوق العامة للمساهمين

وفق دليل الشركة لسياسات حماية حقوق أصحاب المصالح والمساهمين، فإن جميع مساهمي الشركة يتمتعون بحقوق عامة وواضحة تشمل تسجيل قيمة الأسهم المملوكة في دفاتر الحسابات، وتسجيل ونقل وتحويل ملكية الأسهم. استلام توزيعات الأرباح، واستلام جزء من أصول الشركة في حال تصفيتها. واستلام المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطة الشركة واستراتيجياتها التشغيلية والاستثمارية في الوقت المناسب، والمشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها. وانتخاب أعضاء مجلس الإدارة، مراقبة أداء الشركة بصفة عامة ومجلس الإدارة بصفة خاصة، ومساندة مجلس الإدارة والتنفيذية ورفع قضايا مسائلة في حال عدم أداء المهام الوظيفية المكلفين بها.

كذلك فإنه يتوافر سجل خاص بالشركة يحفظ لدى الشركة الكويتية للمقاصة تقيد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لهم، ويتم التأشير في هذا السجل بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقاً لما تتلقاه الشركة أو الشركة الكويتية للمقاصة، ولكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو من شركة المقاصة تزويده ببيانات من هذا السجل.

## اجتماع الجمعية العامة للشركة

تحرص شركة الصالحية العقارية على تنظيم اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات والقوانين واللوائح المنظمة لذلك. حيث يتم تضمين بنود جدول الأعمال الحد الأدنى من البنود المطلوبة وفقاً للقواعد، ويتم توفير بيانات ومعلومات الجدول للمساهمين قبل وقت كافٍ من انعقاد الجمعية. ويتاح للمساهمين المشاركة الفعالة في اجتماعات الجمعية العامة، ومناقشة الموضوعات المدرجة فيه، وتوجيه الأسئلة، كما تحرص الشركة على ممارسة جميع المساهمين حق التصويت دون أي عوائق.

### المسؤولية الاجتماعية

تحرص الشركة على الالتزام المستمر بمسئولياتها الاجتماعية من خلال السلوكيات الاجتماعية والتي تهدف إلى تحقيق التنمية المستدامة للمجتمع بصفة عامة وموظفيها بصفة خاصة، ويتحقق ذلك من خلال المبادرات الرامية لتحسين أحوال المعيشة للعمال وأسرهم والمجتمع والعمل على خفض معدل البطالة في المجتمع والحد من إهدار الموارد البيئية.

وتهدف الشركة إلى تعزيز مفهوم الإدارة بإدخال المساهمة في حل المشاكل الاجتماعية والبيئية ضمن عملياتها وعلاقاتها مع الأطراف ذوي المصلحة، حيث تمهد المسؤولية الاجتماعية الطريق أمام الشركة لتحقيق توازن الضروريات الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، وفي نفس الوقت تلبية توقعات المساهمين والأطراف ذوي المصلحة والمساهمة في مواجهة مشكلات المجتمع والمساهمة في حلها، ومن ثم تحسين سمعة الشركة وتعزيز علامتها التجارية، إلا أن مفهوم المسؤولية الاجتماعية يذهب أبعد من ذلك.

وقد بذلت شركة الصالحية العقارية خلال العام الماضي عدة جهود في مجال المسؤولية المجتمعية تنوعت ما بين الأنشطة الاجتماعية والبيئية والشبابية المختلفة وغيرها، حيث قدمت الصالحية الرعاية لكثير من المعارض والفاعليات الشبابية، وكانت مجتمعات الشركة مفتوحة لاستضافة تلك النشاطات، بالإضافة إلى أنشطة خيرية ودعم مادي وعيني للعديد من المؤسسات الاجتماعية داخل الكويت.

### حقوق أصحاب المصالح

أعدت شركة الصالحية العقارية السياسات والإجراءات التي تكفل حماية حقوق أصحاب المصالح وتتيح لهم الحصول على التعويضات القانونية في حال انتهاك أي من حقوقهم وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات، كما تحدد تلك السياسات حاجة الشركة إلى الحفاظ على علاقات العمل الإيجابية وتوضح سياسة الإبلاغ عن المخالفات وتلقي الشكاوي والتعامل معها.

كما تحرص الشركة من خلال عدة إجراءات إلى زيادة إسهامات ومشاركات أصحاب المصالح في أنشطة الشركة، ومن تلك الإجراءات نشر كافة المعلومات ذات الصلة بدقة وفي الوقت المناسب لأصحاب المصالح، ومراعاة مصالح تلك الأطراف عند اتخاذ القرارات المهمة، كما تتاح للأطراف ذوي المصلحة فرصة لتقديم ملاحظاتهم حول خبراتهم في التعامل مع الشركة.

### برامج ودورات التدريب

تكفل شركة الصالحية العقارية لجميع أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية الحاجات التدريبية اللازمة لزيادة المهارات والمعرفة لتحقيق مستوى أفضل من الإدارة والكفاءة في العمل.

### القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة

حددت الشركة في دليل السلوكيات المهنية والأخلاقية المبادئ الأساسية التي تقوم عليها سياسة الشركة بخلق القيم المؤسسية على أساس أن سمعة الشركة تقوم على سلوك أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين، ويجب على الجميع أن يلعب دوراً في المحافظة على سمعة الشركة من خلال الالتزام بأعلى المعايير الأخلاقية، ويتولى مجلس الإدارة مسؤولية وضع معايير ومواصفات القيم الأخلاقية للشركة، ويتعين على كل عضو من أعضاء الإدارة العليا والموظفين المساعدة على تنفيذ هذا الدليل كجزء من وظيفته ومسئولياته الأخلاقية، وإبلاغ مجلس الإدارة عن أي مخالفة.

كما قامت إدارة الشركة بإعداد "دليل الموظف" استرشاداً بقانون العمل في القطاع الأهلي بدولة الكويت، وتم تعميم هذا الكتيب على جميع العاملين بالشركة، حيث تضمن الكتيب الإرشادات والإجراءات المتبعة لدى شركة الصالحية العقارية بهدف إعطاء صورة واضحة عن حقوق الموظف وواجباته، الأمر الذي يعمل على تعزيز دور الموظف الحيوي والأساسي في تقديم أفضل الخدمات ذات المستوى العالي.

# تقرير عن أنظمة الرقابة الداخلية لشركة الصالحية العقارية ش.م.ك. (عامه)



راسل بدفورد الكويت  
محاسبون قانونيون ومستشارون  
برج باناسونيك - الدور 18  
شارع فهد السالم - القبلة  
ص.ب. 5613 - الصفاة: 13057  
الكويت  
هاتف : 222-48717 (+965)  
فاكس : 222-48715 (+965)  
www.russellbedford.com.kw



السادة/ أعضاء مجلس الإدارة  
شركة الصالحية العقارية ش.م.ك. (عامّة)  
دولة الكويت

المحترمين

حّية طيبة وبعد...

تقرير عن أنظمة الرقابة الداخلية لشركة الصالحية العقارية ش.م.ك. (عامّة)

بناءً على تكليفكم لنا بتاريخ 20 سبتمبر 2017، لقد قمنا بفحص أنظمة الرقابة الداخلية لشركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة») التي كانت موجودة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017. وقد تم فحص الأمور التالية:

- الحوكمة
- إدارة المرافق العقارية
- التطوير العقاري
- الإنشاءات
- الاستثمار
- الشؤون المالية والمحاسبة
- الموارد البشرية والشؤون الإدارية
- تقنية المعلومات
- المطابقة والالتزام
- علاقات المستثمرين
- إدارة المخاطر
- التدقيق الداخلي
- الشؤون القانونية

نظراً للقيود الكامنة في أي نظام رقابة داخلي إلا أن الأخطاء والممارسات الخاطئة قد تحدث ولا يتم اكتشافها أو تتبعها. إضافة إلى ذلك، فإن إعداد أي تقييم للأنظمة للفترات المستقبلية معرض لخطر عدم كفاية معلومات الإدارة وإجراءات الرقابة بسبب التغييرات في الظروف أو ضعف درجة الالتزام بتلك الإجراءات.

برأينا، وبالنظر إلى طبيعة وحجم عمليات الشركة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، فإن أنظمة الرقابة الداخلية التي قمنا بفحصها تم وضعها والحفاظة عليها وفقاً لنطاق الفحص الوارد أعلاه، باستثناء الأمور المبينة في الأجزاء المعنية من هذا التقرير.

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام.

لقد قمنا بفحصنا وفقاً لمتطلبات المادة 6 - 9 من الكتاب الخامس عشر - «حوكمة الشركات» من اللائحة التنفيذية الصادرة من قبل هيئة أسواق المال («الهيئة»).

بصفتكم أعضاء مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية ش.م.ك. (عامّة)، فإنكم مسئولون عن وضع أنظمة رقابة داخلية مناسبة لشركتكم والحفاظة عليها. مع الأخذ بالاعتبار المنافع المتوقعة والتكاليف المتعلقة بوضع تلك الأنظمة. والهدف من ذلك هو توفير تأكيد معقول، وليس قاطع، بأن الموجودات محمية مقابل أية خسائر ناجمة عن الاستخدام أو تصرف غير مصرح به، وأن المخاطر المتعلقة بالشركة يتم مراقبتها وتقييمها بشكل مناسب، وأن المعاملات يتم تنفيذها طبقاً للصلاحيات المقررة ويتم تسجيلها بشكل مناسب وذلك لتمكينكم من القيام بأعمالكم بحيطة وحذر.

د. سعد سليمان فهد البلوشي  
مراقب حسابات - ترخيص رقم 155 فئة «أ»  
من راسل بدفورد الكويت  
عضو في راسل بدفورد انترناشيونال

دولة الكويت  
04 فبراير 2018



# تقرير لجنة التدقيق



## شركة الصالحية العقارية تقرير لجنة التدقيق عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

### مقدمة :

يتولى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية مهام إنشء ومتابعة أنظمة الرقابة والتدقيق والمراجعة داخل الشركة. بحيث لا تقتصر مسئولية مجلس الإدارة على اعتماد النماذج والسياسات والإجراءات الخاصة بالتدقيق فقط. بل تتجاوز إلى أن تمثل أنظمة الرقابة سلوكاً عاماً داخل الشركة يقوم عليه أفرادها في مختلف الإدارات.

### أنظمة الرقابة الداخلية :

وقد اعتمد مجلس الإدارة السياسات والإجراءات العامة لأنظمة التدقيق الداخلي التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإدارتها. وتحدد استراتيجية العمل الرقابي للشركة والمسئوليات والواجبات والمهام لموظفي الشركة. وتقوم لجنة التدقيق التابعة لمجلس الإدارة على متابعة تنفيذ تلك السياسات والإجراءات. حيث عقدت اللجنة وبشكل منتظم اجتماعاتها الدورية لإدارة وقياس فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية. وكذلك تمت مناقشة الملاحظات والتقارير المرفوعة إلى اللجنة وفق مسار رفع التقارير في مستويات إدارات الشركة المختلفة. وذلك من أجل تحقيق الرقابة المزدوجة. كذلك عقدت اللجنة الاجتماعات الدورية مع المدقق الداخلي ناقشت فيها التقارير المتعلقة بمجموعات الشركة المختلفة. وتمت في تلك الاجتماعات مناقشة جميع الملاحظات الرقابية الصادرة عن المدقق الداخلي. ومراجعة الملاحظات السابقة ومدى الاستجابة مع تلك الملاحظات. وذلك للتعرف على أوجه المخاطر والعقبات التي قد تتعرض لها الشركة ودرجة أهميتها ومحاولة تفادي تلك المخاطر. وكذلك التأكد من أن وظائف الرقابة لمختلف مجموعات الشركة موضوعة بشكل صحيح. بالإضافة إلى توافر الكفاءات البشرية والأدوات الرقابية اللازمة والملائمة لتحقيق رقابة داخلية فاعلة. كما تقوم لجنة التدقيق باستعراض الخطة المقترحة لأعمال التدقيق داخل الشركة. وذلك من أجل الحفاظ على دورية انعقاد اللجنة وفق جدول أعمال ومواعيد محددة مسبقاً. حيث تمارس اللجنة صلاحيتها في استعراض والموافقة على خطة المراجعة السنوية وعلى جميع التغييرات الرئيسية على سياسات وإجراءات أنظمة الرقابة الداخلية.

### صحة البيانات والتقارير المالية :

وتؤدي لجنة التدقيق دورها في المراجعة والإشراف على تقارير المدققين الخارجيين بشأن البيانات المالية الربع سنوية والسنوية للشركة وذلك قبل عرضها على مجلس الإدارة - والاجتماع بالمدققين في حال تطلب الأمر ذلك - وذلك من أجل التأكد من سلامة البيانات المالية للشركة. واستقلالية ونزاهة المدقق الخارجي والذي يظل رأيه مستقلاً ويكون مرفقاً ضمن محتويات التقرير السنوي للشركة.

### الالتزامات الرقابية :

ووفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال اتخذت اللجنة الخطوات الضرورية لتنفيذ التعليمات الجديدة لحوكمة الشركات. وشملت تحديث إجراءات التدقيق القائمة وإعداد السجلات الخاصة بتسجيل محاضر اللجنة وقراراتها وجدول أعمالها. كذلك تم التعاقد مع مكتب تدقيق خارجي مستقل من أجل إبداء الرأي وإعداد تقرير مراجعة أنظمة الرقابة الداخلية (ICR) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

ويلتزم كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بتقديم تعهدات كتابية واضحة بصحة ونزاهة البيانات المالية السنوية والتقارير المالية ذات الصلة بنشاط الشركة. وأنها تشمل كافة الجوانب المالية للشركة ونتائجها التشغيلية. كما أنه يتم إعدادها وفق المعايير الدولية للتقارير المالية.

وفي النهاية ترى لجنة التدقيق أن أعمال المتابعة والإشراف التي قامت بها. وإجراءات المراجعة على تقارير المدققين وعلى أنظمة الضبط والرقابة الداخلية المطبقة. تشير إلى أن شركة الصالحية العقارية تتمتع ببيئة رقابية ملائمة لأنشطتها. ولا تقف عائقاً في تحقيق أهدافها وأن الشركة تمارس تقدماً في فعالية نظام الرصد والامتثال للقوانين واللوائح الصادرة عن الجهات الرقابية.



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

البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2017

42	تقرير مراقبي الحسابات إلى السادة المساهمين
48	بيان الدخل المجمع
49	بيان الدخل الشامل المجمع
50	بيان المركز المالي المجمع
51	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
52	بيان التدفقات النقدية المجمع
53	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



العيان والعصيمي وشركاهم  
إرنست ويونغ

EY

نبني عالماً  
أفضل للعمل

هاتف: 22452880 / 2295 5000  
فاكس: 2245 6419  
kuwait@kw.ey.com  
www.ey.com/me

محاسبون قانونيون  
صندوق رقم 74 الصفاة  
الكويت الصفاة 13001  
ساحة الصفاة  
برج بينك الطابق 18 - 21  
شارع أحمد الجابر

## تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين شركة الصاحية العقارية ش.م.ك.ع.

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

#### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة الصاحية العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ«المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2017 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية 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 2017 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي

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

#### أمور التدقيق الرئيسية

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

لقد قمنا بالوفاء بمسؤوليات المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة. بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تضمنت أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المصممة لكي تتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم اتخاذها لمعالجة الأمور المبينة أدناه، توفر أساس يمكننا من إبداء رأينا حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

## تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين شركة الصاحبة العقارية ش.م.ك.ع.

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

#### انخفاض قيمة العقارات

تتضمن العقارات المدرجة في بيان المركز المالي المجمع العقارات الاستثمارية وبعض الأراضي ملك حر والمباني المصنفة ضمن العقار والمعدات. يتم قياس هذه العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. إن وجد، وتمثل نسبة جوهرية من إجمالي موجودات المجموعة كما في تاريخ التقارير المالية.

تقوم إدارة المجموعة بتحديد القيمة العادلة لعقاراتها لأغراض الإفصاح واختبار الانخفاض في القيمة في تاريخ التقارير المالية. وتستعين بمقيمين خارجيين لتأييد هذه التقييمات. إن تقييم العقارات يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية. إضافة إلى ذلك، فإن الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات تعتبر ذات أهمية في ضوء عدم التأكد من التقديرات وحساسية التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بنا، من بين أمور أخرى، تقييم الافتراضات والمنهجيات المستخدمة من قبل المجموعة أخذاً في الاعتبار استقلالية وسمعة وكفاءة المقيمين الخارجيين لدى المجموعة. وقمنا أيضاً بتقييم مدى دقة مدخلات البيانات التي استخدمها المقيم الخارجي. وأجرينا تقييماً لدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للمجموعة في الإيضاح 10 حول البيانات المالية المجمعة.

#### معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم «المعلومات الأخرى» من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017، 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.

العيان والعصيمي وشركاهم  
إرنست ويونغ



## تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين شركة الصاحبة العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

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

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

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية 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 ناجمة 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 المادية 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.

## تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين شركة الصاحية العقارية ش.م.ك.ع.

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

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناجمة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر. وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة. التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد 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 تأكيد 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 ونحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

العيان والعصيمي وشركاهم  
إرنست ويونغ



## تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين شركة الصاحية العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم حديدها 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 للفترة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.



العيان والعصيمي وشركاهم  
إرنست ويونغ



**تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة الصاحية العقارية ش.م.ك.ع.**

**تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى**

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق. كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها. وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم. 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 وللنظام الأساسي للشركة الأم. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

**بدر عادل العبدالجادر**

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

12 فبراير 2018

الكويت



## بيان الدخل المجموع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
43,558,782	45,041,474	إيرادات
(17,441,356)	(17,492,606)	تكاليف تشغيل
26,117,426	27,548,868	مجمل الربح
741,751	2,590,844	9 حصة في نتائج شركة محاصة. بالصافي بعد الضريبة
(4,881,540)	(5,345,214)	مصروفات عمومية وإدارية
(5,872,989)	(5,234,229)	10,11 استهلاك
(669,925)	(586,950)	مصروفات بيع وتسويق
1,513,417	605,381	4 إيرادات استثمارات
(85,074)	64,325	ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
29,983	22,498	إيرادات فوائد
172,628	263,069	إيرادات أخرى. بالصافي
(548,813)	(982,480)	8 خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
(1,843,053)	(1,020,605)	10 مخصص خسائر انخفاض قيمة عقارات استثمارية
(1,630,969)	(935,458)	تكاليف تمويل
13,042,842	16,990,049	الربح قبل الضرائب
(62,353)	(135,894)	ضرائب على شركات تابعة خارجية
12,980,489	16,854,155	الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(117,463)	(149,859)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(326,286)	(416,274)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(117,463)	(149,859)	الزكاة
(120,000)	(120,000)	18 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
12,299,277	16,018,163	ربح السنة
		الخاص بـ:
12,228,328	15,814,981	مساهمي الشركة الأم
70,949	203,182	الحصص غير المسيطرة
12,299,277	16,018,163	
24.81 فلس	32.15 فلس	5 ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم



بيان الدخل الشامل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات
12,299,277	16,018,163	ربح السنة
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى:
		بنود (خسائر) إيرادات شاملة أخرى سوف يتم أو يمكن إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
		موجودات مالية متاحة للبيع:
1,684,880	(720,718)	صافي الحركة في التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع
(1,351,344)	-	4 أرباح محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع محولة إلى بيان الدخل المجمع
-	482,480	8 خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع محولة إلى بيان الدخل المجمع
(6,045,317)	(213,485)	فروق تحويل عملات أجنبية ناجمة من ترجمة عمليات أجنبية
(5,711,781)	(451,723)	خسائر شاملة أخرى للسنة
6,587,496	15,566,440	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاصة بـ:
6,657,853	15,168,600	مساهمي الشركة الأم
(70,357)	397,840	الحصص غير المسيطرة
6,587,496	15,566,440	



2016	2017	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			<b>الموجودات</b>
6,573,017	4,895,535	6	النقد والأرصدة لدى البنوك
2,328,290	2,633,206		ودائع ثابتة
306,971	286,793		مخزون
16,155,483	13,296,357	7	مدينون وموجودات أخرى
7,112,993	5,366,621	8	موجودات مالية متاحة للبيع
8,356,690	6,380,746	9	حصة في شركة محاصة
155,857,791	187,062,981	10	عقارات استثمارية
71,786,781	76,414,062	11	ممتلكات ومعدات
268,478,016	296,336,301		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
16,786,405	21,100,969	12	دائنون ومطلوبات أخرى
33,850,908	29,141,321	13	تمويل تجاري
76,623,928	99,686,890	14	تمويل إسلامي
127,261,241	149,929,180		<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
51,272,341	51,272,341	15	رأس المال
35,055,163	35,055,163		علاوة إصدار أسهم
(4,783,820)	(5,315,245)	16	أسهم خزينة
1,817,810	1,817,810		احتياطي أسهم الخزينة
26,793,867	28,458,964	17	احتياطي إجباري
20,489,290	20,489,290	17	احتياطي اختياري
16,380,747	20,685,962		أرباح مرحلة
361,547	123,309		احتياطي القيمة العادلة
(8,584,476)	(8,992,619)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
138,802,469	143,594,975		<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>
2,414,306	2,812,146		الحصص غير المسيطرة
141,216,775	146,407,121		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
268,478,016	296,336,301		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

غازي فهد النفيسي  
رئيس مجلس الإدارة



بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

مجموع حقوق الملكية	الخاصة بمساهمي الشركة الأم										
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	مرحلة أرباح	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	أرباح رأس المال	
141,216,775	2,414,306	138,802,469	(8,584,476)	361,547	16,380,747	20,489,290	26,793,867	1,817,810	(4,783,820)	51,272,341	الرصيد كما في 1 يناير 2017
16,018,163	203,182	15,814,981	-	-	15,814,981	-	-	-	-	-	ربح السنة
(451,723)	194,658	(646,381)	(408,143)	(238,238)	-	-	-	-	-	-	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى
15,566,440	397,840	15,168,600	(408,143)	(238,238)	15,814,981	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة
(531,425)	-	(531,425)	-	-	-	-	-	-	(531,425)	-	شراء أسهم خزينة
(9,844,669)	-	(9,844,669)	-	-	(9,844,669)	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 15)
-	-	-	-	-	(1,665,097)	-	1,665,097	-	-	-	الحوّل إلى الاحتياطيات
146,407,121	2,812,146	143,594,975	(8,992,619)	123,309	20,685,962	20,489,290	28,458,964	1,817,810	(5,315,245)	35,055,163	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017
144,558,404	2,484,663	142,073,741	(2,680,465)	28,011	15,316,232	20,489,290	25,488,723	1,817,810	(4,713,364)	35,055,163	الرصيد في 1 يناير 2016
12,299,277	70,949	12,228,328	-	-	12,228,328	-	-	-	-	-	ربح السنة
(5,711,781)	(141,306)	(5,570,475)	(5,904,011)	333,536	-	-	-	-	-	-	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى
6,587,496	(70,357)	6,657,853	(5,904,011)	333,536	12,228,328	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة
(70,456)	-	(70,456)	-	-	-	-	-	-	(70,456)	-	شراء أسهم خزينة
(9,858,669)	-	(9,858,669)	-	-	(9,858,669)	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 15)
-	-	-	-	-	(1,305,144)	-	1,305,144	-	-	-	الحوّل إلى الاحتياطي
141,216,775	2,414,306	138,802,469	(8,584,476)	361,547	16,380,747	20,489,290	26,793,867	1,817,810	(4,783,820)	35,055,163	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016

إن الإيضاحات الرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



## بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,980,489	16,854,155	
(741,751)	(2,590,844)	9
749,507	534,670	
5,872,989	5,234,229	10,11
(1,513,417)	(605,381)	4
85,074	(64,325)	
(29,983)	(22,498)	
(80,512)	-	
548,813	982,480	8
1,843,053	1,020,605	10
1,630,969	935,458	
21,345,231	22,278,549	
27,777	20,178	
(277,721)	211,472	
(481,357)	2,695,725	
20,613,930	25,205,924	
(109,463)	(137,685)	
(109,879)	(117,463)	
(316,257)	(326,286)	
(126,503)	(117,463)	
(120,000)	(120,000)	
19,831,828	24,387,027	
2,725,452	999,939	
(4,523,530)	(33,434,686)	10
(2,545,311)	(4,214,913)	11
(9,785,551)	2,647,654	
47,113	33,782	
162,073	131,096	4
2,604,008	3,905,000	9
29,983	22,498	
(931,339)	(304,916)	
(12,217,102)	(30,214,546)	
26,072,000	28,299,072	
(23,334,282)	(12,830,702)	
(1,630,969)	(935,458)	
(9,766,187)	(9,851,450)	15
(70,456)	(531,425)	
(8,729,894)	4,150,037	
(1,115,168)	(1,677,482)	
7,688,185	6,573,017	
6,573,017	4,895,535	6



## 1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة الصاحبة العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة («المجموعة») للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 12 فبراير 2018. إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

تتكون المجموعة من شركة الصاحبة العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة المبينة في الإيضاح 19.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تأسست في 16 سبتمبر 1974 ومدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية؛ وعنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو مجمع الصاحبة، شارع محمد ثنيان الغانم ص.ب. 23413 الصفاة 13095 الكويت.

تتمثل أنشطة المجموعة الرئيسي في تأجير وتطوير العقارات التجارية وعمليات الفندق في الكويت وتشغيل دور للرعاية في ألمانيا. يتم استثمار الأموال الفائضة في محافظ عقارية ومحافظ أوراق مالية بإدارة مدراء استثمار متخصصين.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة

### 2.1 أساس الإعداد

#### بيان الالتزام

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

#### أساس الإعداد

تعد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء بعض الموجودات المالية المتاحة للبيع وفقاً للقيمة العادلة.

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

### 2.2 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة كما في 31 ديسمبر 2017. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

بشكل عام، يوجد افتراض أن الحصول على أغلبية حقوق التصويت يؤدي إلى وجود السيطرة. ولدعم هذا الافتراض. وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق ماثلة للشركة المستثمر فيها. تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب التعاقد مع حاملي حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- 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 جميع الشركة التابعة عندما حصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف التجميع عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في بيان الدخل الشامل اعتباراً من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

يتعلق بيان الدخل المجموع وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والخصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الخصص غير المسيطرة. ويتم عند الضرورة إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى سياساتها 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. بدون فقد السيطرة. كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والخصص غير المسيطرة وغيرها من عناصر حقوق الملكية. كما تعمل على تحقيق أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجموع. ويتم إدراج أي استثمار بالقيمة العادلة.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة ماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة. باستثناء تطبيق المعايير المعدلة والجديدة التالية والتي تسري اعتباراً من 1 يناير 2017. فيما يلي طبيعة وتأثير التعديلات:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية: مبادرة الإفصاح تتطلب التعديلات من الشركات الإفصاح عن التغييرات في مطلوباتها الناجمة عن أنشطة التمويل بما في ذلك التغييرات الناجمة من التدفقات النقدية والتغييرات غير النقدية (على سبيل المثال، أرباح أو خسائر تحويل العملات الأجنبية). فيما يلي التغييرات في أنشطة التمويل بما في ذلك التمويلات التجارية والإسلامية في بيان التدفقات النقدية المجمعة:

1 يناير 2017	التدفقات النقدية الواردة	التدفقات النقدية الخارجة	أخرى	31 ديسمبر 2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
33,850,908	1,750,000	(9,344,592)	2,885,005	29,141,321	تمويلات تجارية
76,623,928	26,549,072	(3,486,110)	-	99,686,890	تمويلات إسلامية
1 يناير 2016	التدفقات النقدية الواردة	التدفقات النقدية الخارجة	أخرى	31 ديسمبر 2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
33,167,987	5,000,000	(2,694,205)	(1,622,874)	33,850,908	تمويلات تجارية
76,192,005	21,072,000	(20,640,077)	-	76,623,928	تمويلات إسلامية

## 2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم يسر مفعولها بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. إن هذه المعايير والتفسيرات الصادرة هي تلك التي تتوقع المجموعة بصورة معقولة أن يكون لها تأثير على الإفصاحات أو المركز أو الأداء المالي عند التطبيق في تاريخ مستقبلي. تعزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها.

## المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس ويسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يؤثر المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية ومحاسبة التغطية. يتعلق التأثير الأساسي على المجموعة باحتساب مخصص لخسائر الائتمان المستقبلية على الموجودات المالية والمطلوبة ببعض الإفصاحات الإضافية.

ستقوم المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 اعتباراً من تاريخ سريانه في 1 يناير 2018 حيث يتم تطبيقه بأثر رجعي وتسجيل أي فروق اعتباراً من ذلك التاريخ بين القيمة المدرجة بالدفاتر السابقة والقيمة المدرجة بالدفاتر كما في 1 يناير 2018 ضمن الأرباح الافتتاحية والأرباح المرحلة. لن تقوم المجموعة بإعادة تسجيل الفترات السابقة.

لا تتوقع المجموعة. استناداً إلى المعلومات المتاحة حالياً. أن يكون لتطبيق وتفعيل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أي تأثير مادي على المجموعة. ويخضع ذلك للتغيير نظراً لاستمرار المجموعة في تحليل ذلك والإفصاح عن التأثير الفعلي في البيانات المالية المرحلية الأولى كما في 31 مارس 2018 والتي تتضمن آثار تطبيقه اعتباراً من تاريخ سريان مفعوله.

## المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناجمة من العقود مع العملاء

في مايو 2014، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناجمة من العقود مع العملاء ويسري للفترة التي تبدأ في 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يبين المعيار الدولي للتقارير المالية 15 مبادئ إدراج الإيرادات الناجمة من العقود مع العملاء ويطلب نموذجاً مكوناً من خمس خطوات لذلك الغرض. ووفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15، سوف يتم تحويل الإيرادات طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 والمسجلة كبضاعة وخدمات في حدود أن تتوقع جهة التحويل أحقيتها في البضاعة والخدمات. سوف يحدد المعيار أيضاً مجموعة شاملة من متطلبات الإفصاح فيما يتعلق بطبيعة الإيرادات والتدفقات النقدية المقابلة لدى العملاء وحدود تحققها وتوقيتها.

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة**

كما في 31 ديسمبر 2017

**2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)***المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء (تتمة)*

سوف تقوم المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 اعتباراً من تاريخ سريانه في 1 يناير 2018 وسوف تطبق أسلوب التأثير المتراكم من خلال تعديل الأرباح المرحلة في 1 يناير 2018.

لا تتوقع المجموعة. استناداً إلى المعلومات المتاحة حالياً. أن يكون لتطبيق وتفعيل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 أي تأثير مادي على المجموعة. ويخضع ذلك للتغيير نظراً لاستمرار المجموعة في تحليل ذلك والإفصاح عن التأثير الفعلي في البيانات المالية المرحلة الأولى كما في 31 مارس 2018 والتي تتضمن آثار تطبيقه اعتباراً من تاريخ سريان مفعوله.

*المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود التأجير*

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد في 1 يناير 2019. مع السماح بالتطبيق المبكر على أن يتم تطبيق معيار الإيرادات الجديد. المعيار الدولي للتقارير المالية 15. في نفس التاريخ.

إن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا يغير بصورة جوهرية المحاسبة عن عقود التأجير للمؤجرين. ولكن، يتطلب المعيار من المستأجرين إدراج معظم عقود التأجير ضمن بيانات المركز المالي الخاصة بهم كمطلوبات تأجير. مع الأصل الخاضع لحق الاستخدام. يطبق المستأجرين نموذج واحد لكافة عقود التأجير المسجلة. ولكن سوف يكون لهم اختيار عدم تسجيل موجودات عقود التأجير «قصيرة الأجل» أو عقود التأجير «منخفضة القيمة». عموماً. إن أسلوب تسجيل الأرباح أو الخسائر لعقود التأجير المسجلة سوف يكون مائلاً للطريقة المتبعة للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي في الوقت الحالي. مع تسجيل الفوائد ومصروف الاستهلاك بشكل منفصل في بيان الدخل المجموع.

يتعين على المستأجرين تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 باستخدام أسلوب الأساس المستقبلي الكامل أو الأساس المستقبلي المعدل. لا تتوقع المجموعة التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 وهي حالياً بصدد تقييم تأثير المعيار.

إن المعايير الجديدة والتعديلات على المعيار الحالية الأخرى ليس من المتوقع أن يكون لها تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

**2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة****دمج الأعمال والشهرة**

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيابة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول. ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال. يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة كمصروفات عند تكبدها في بيان الدخل المجموع ضمن «المصروفات العمومية والإدارية».

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال. تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض تحديد التصنيف والتخصيص المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة. يتضمن ذلك الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقد الأصلي من قبل المشتري.

عند تحقيق دمج الأعمال في مراحل. فإن القيمة العادلة في تاريخ الحيازة لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة كما في تاريخ الحيازة من خلال بيان الدخل المجموع.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. كما يتم قياس المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يمثل أداة مالية ويقع في نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة المحققة سواء في بيان الدخل المجموع أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى. في حالة عدم خضوع المقابل المحتمل إلى معيار المحاسبة الدولي 39. فيتم قياسه وفقاً للمعيار المناسب من بين المعايير الدولية للتقارير المالية. وعند تصنيف المقابل المحتمل ضمن حقوق الملكية. لا يعاد قياسه ويتم تسويته لاحقاً ضمن حقوق الملكية.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل الزيادة مجمل المقابل المحول والمبلغ المحقق للحصص غير المسيطرة وأي فوائد محتفظ بها سابقاً للموجودات المكتسبة المحددة بالصافي والمطلوبات المحتملة. في حالة زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات المكتسبة عن مجمل المقابل المحول. تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدى دقة العملية التي اتبعتها لتحديد الموجودات المكتسبة وجميع المطلوبات المحتملة؛ كما تراجع المجموعة الإجراءات المتخذة لقياس المبالغ التي سوف يتم تحقيقها في تاريخ الحيازة. فإذا انتهت عملية إعادة التقييم إلى زيادة في القيمة العادلة لصافي الموجودات المكتسبة عن مجمل المقابل المحول. يتم تسجيل الزيادة كريح في بيان الدخل المجموع.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

بعد التحقق المبدي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقص الخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة من دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة، إلى كل وحدة من وحدات إنتاج النقد للمجموعة التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشترية إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد (مجموعة من وحدات إنتاج النقد) ويتم استبعاد جزءاً من العمليات بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعمليات المستبعدة في القيمة الدفترية للعمليات عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العمليات. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيمة النسبية للعمليات المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

## تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق منها بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق مع الأخذ في الحسبان شروط السداد المحددة بموجب عقد وباستثناء الضرائب أو الرسوم. وقد انتهت المجموعة إلى أنها تعمل بصفة أساسية عن نفسها في كافة ترتيبات الإيرادات حيث إنها هي المسؤول الرئيسي عن كافة ترتيبات الإيرادات ولديها نطاق تحديد الأسعار وكذلك تتعرض لمخاطر الائتمان. يجب أيضاً الوفاء بمعايير التحقق المحددة التالية قبل أن تتحقق الإيرادات.

## إيرادات التأجير

تتحقق إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي من العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

## إيرادات الفوائد

تتحقق إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية.

## إيرادات الفندق ودور الرعاية

تمثل إيرادات الفندق ودور الرعاية قيمة الخدمات الصادر بها فواتير والمقدمة خلال السنة.

## إيرادات توزيعات الأرباح

تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام دفعات الأرباح.

## ربح أو خسارة بيع العقارات الاستثمارية والاستثمارات في أوراق مالية

يتحقق الربح أو الخسارة من بيع العقارات الاستثمارية والاستثمارات في أوراق مالية عند إتمام المعاملة.

## حويل العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم المجموعة بتحديد العملة الرئيسية لكل شركة من شركاتها، ويتم قياس البنود الواردة في البيانات المالي لكل شركة باستخدام هذه العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع. وعند بيع شركة أجنبية، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر إلى بيان الدخل المجموع بما يعكس المبلغ الذي ينشأ عن تطبيق هذه الطريقة.

## المعاملات والأرصدة

يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة للعملة الرئيسية بتاريخ التقارير المالية. تدرج كافة الفروق ضمن أرباح أو خسائر تحويل العملات الأجنبية في بيان الدخل المجموع.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. إن أي شهرة ناتجة عن حيازة العمليات الأجنبية وأي تعديلات قيمة عادلة للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات ناتجة عن الحيازة يتم معالجتها كموجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية ويتم تحويلها بأسعار الإقفال.

## شركات المجموعة

في تاريخ التقارير المالية، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية والقيمة الدفترية الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة الأجنبية إلى عملة العرض للشركة الأم (الدينار الكويتي) بأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقارير المالية. وتحويل بيانات الدخل لتلك الشركات بمتوسط أسعار الصرف المرجح للسنة. تؤخذ كافة الفروق الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية مباشرة إلى الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة أجنبية، يدرج المبلغ المؤجل المتراكم المسجل في حقوق الملكية الخاصة بعملة أجنبية محددة ضمن بيان الدخل المجموع.

**2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****عقود التأجير**

إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري (أو يتضمن ترتيب إجباري) يستند إلى طبيعة هذا الترتيب في بداية التأجير. يتم التعامل مع ترتيب معين باعتباره ترتيب تأجيري (أو يتضمن ترتيب تأجيري) إذا كان استيفاء هذا الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات محددة أو أن الترتيب يؤدي إلى تحويل الحق في استخدام الأصل أو الأصول حتى وإن لم يتم الإفصاح عن هذا الحق صراحة في الترتيب.

**المجموعة كمستأجر**

يتم تصنيف عقد التأجير في تاريخ بداية العقد كتأجير تمويلي أو تأجير تشغيلي. يتم تصنيف عقد التأجير الذي بموجبية يتم تحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية إلى المجموعة كعقد تأجير تمويلي.

يتم رسملة عقود التأجير التمويلي في بداية التأجير بالقيمة العادلة للعقار المستأجر في تاريخ بداية عقد التأجير أو القيمة الحالية للحد الأدنى مدفوعات التأجير. أيهما أقل. ويتم توزيع مدفوعات التأجير بالتناسب بين نفقات التمويل والانخفاض في التزامات التأجير لتحقيق معدل ثابت من الفائدة على الرصيد المتبقي من الالتزام. يتم إدراج نفقات التمويل في بيان الدخل المجموع.

يتم استهلاك الأصل المؤجر على مدى العمر الانتاجي للأصل. ولكن، في حالة عدم التوصل إلى تأكيد معقول من أن المجموعة سوف تحتفظ بملكية الأصل في نهاية فترة التأجير، يتم استهلاك الأصل على مدة العمر الانتاجي المقدر له أو فترة التأجير أيهما أقصر.

يتم حقن مدفوعات التأجير التشغيلي كمصروفات تشغيل في بيان الدخل المجموع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

**المجموعة كمؤجر**

يتم تصنيف عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بموجبها بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية الأصل كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة في التفاوض والترتيب لعقد التأجير التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر وتستهلك الموجودات المؤجرة على مدى العمر الإنتاجي على نفس الأساس كإيرادات تأجير. ويتم إدراج الأرباح المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

**الضرائب****مؤسسة الكويت للتقدم العلمي**

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة للشركة الأم (بالصافي بعد الخسائر المتراكمة المدورة) بعد المحاسبة عن الجحول إلى الاحتمالي الإجباري. وبعد خصم حصتها في الدخل من الشركات التابعة والزميلة المساهمة والتحويل إلى الاحتمالي الإجباري.

**ضريبة دعم العمالة الوطنية**

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لعام 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لعام 2006 بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. عند تحديد الربح الخاضع للضريبة، يتم خصم أرباح الشركات الزميلة والتابعة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية.

**الزكاة**

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 وذلك اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

**ضرائب على شركات تابعة خارجية**

يتم احتساب ضريبة الشركات التابعة الخارجية على أساس معدلات الضرائب المطبقة وفقاً للقوانين والأنظمة والتعليمات المعمول بها في البلدان التي تعمل فيها هذه الشركات التابعة.

**تكاليف التمويل**

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحيازة وإنشاء أصل يحتاج إنشاؤه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو بيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسملة تكاليف التمويل عندما يتم استكمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام المعد له أو البيع. تسجل تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها خلالها. تتكون تكاليف التمويل من الربح والتكاليف الأخرى التي تكبدها الشركة ارتباطاً بدائني المراجعة.

تحتسب تكلفة التمويل المرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض بعد التعديل لغرض الاقتراض المرتبط بتطوير محدد. عند ارتباط الاقتراض بتطويرات محددة، فإن المبلغ الذي تم رسملته يتمثل في إجمالي تكاليف التمويل المتكبدة على تلك القروض ناقصاً أي إيرادات استثمار ناجحة عن الاستثمارات المؤقتة. يتم رسملة تكلفة التمويل اعتباراً من بداية أعمال التطوير حتى تاريخ الإتمام الفعلي. يتم تعليق رسملة تكاليف التمويل في حالة توقف نشاط التطوير لفترة طويلة. يتم رسملة تكلفة التمويل أيضاً في تكلفة الشراء لموقع عقار يتم حيازته بشكل محدد لغرض إعادة التطوير. ولكن فقط عندما تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل لإعادة التطوير قيد التنفيذ.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## الموجودات والمطلوبات المالية

تسجل المجموعة الموجودات والمطلوبات المالية في التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات. تتحقق عمليات الشراء الاعتيادية للموجودات المالية باستخدام طريقة تاريخ المتاجرة المحاسبية. يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة (سعر المعاملة بشروط تجارية بحتة) زائداً التكاليف المتعلقة مباشرةً بالمعاملة.

## مدينون وموجودات أخرى

يُدرج المدينون والموجودات الأخرى بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً مخصص لقاء أي مبالغ مشكوك في خصيلها. يتم تقدير الديون المشكوك في خصيلها عندما يعد خصيل المبلغ بالكامل أمراً غير مكنياً. تشطب الديون المعدومة عند عدم إمكانية استردادها.

## والنقد والأرصدة لدى البنوك

تمثل الأرصدة لدى البنوك استثمارات قصيرة الأجل ذات سيولة عالية تتضمن الودائع الثابتة قصيرة الأجل التي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبالغ نقدية معروفة ولها فترات استحقاق أصلية حتى ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الحيازة والتي تتعرض لمخاطر غير جوهرية للتغير في القيمة. بالضافي بعد الأرصدة المستحقة للبنوك التي لها فترات استحقاق محددة بموجب عقد خلال ثلاثة أشهر.

## الودائع الثابتة

تتكون الودائع الثابتة في بيان المركز المالي من الودائع محددة الأجل ذات فترات استحقاق أصلية لمدة سنة واحدة أو أقل.

## موجودات مالية متاحة للبيع

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع هي تلك الموجودات المالية غير المشتقة التي يتم تصنيفها كمتاحة للبيع أو لا يتم تصنيفها كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو استثمارات محتفظ بها حتى الاستحقاق أو قروض ومدينين.

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة مع إدراج الأرباح والخسائر كإيرادات شاملة أخرى حتى يتم استبعاد تلك الاستثمارات أو عند خديد وجود انخفاض في قيمتها. حيث يتم في ذلك الوقت إدراج الأرباح أو الخسائر المتراكمة المسجلة سابقاً ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى في بيان الدخل المجموع. إن الموجودات المالية التي يتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها، يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة. إن وجدت.

## دائنون ومطلوبات أخرى

يتم قيد الدائنون والمطلوبات الأخرى عن مبالغ سوف يتم دفعها في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها. سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

## تمويل تجاري

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس التمويل التجاري الذي يحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. تدرج الأرباح والخسائر في بيان الدخل المجموع عند عدم تحقق المطلوبات وباستخدام عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلية. تحتسب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة عند الحيازة والأتعاب أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلية.

## تمويل إسلامي

يمثل التمويل الإسلامي تمويل المرابحة والوكالة الذي يتم الحصول عليه بموجب ترتيبات مرابحة ووكالة. يدرج التمويل الإسلامي بإجمالي مبلغ الأرصدة الدائنة، بالضافي التكلفة المستحقة المؤجلة. تدرج التكلفة المؤجلة كمصروفات على أساس نسبي زمني مع الأخذ في الحسبان معدل الربح والرصيد القائم.

## القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية، مثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية المتاحة للبيع والموجودات غير المالية كعقارات استثمارية في كل تاريخ بيانات مالية.

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لتحويل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

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

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

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

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## القيمة العادلة (تتمة)

يراعي قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة المشاركين 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 تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة. مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

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

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

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

يتم تحليل القيمة العادلة للأدوات المالية بمزيد من التفاصيل في الإيضاح رقم 26.

## عدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية

## الموجودات المالية

لا يتم تحقق أصل مالي (أو ما ينطبق عليه ذلك أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية ماثلة) عندما:

- ينتهي الحق في التدفقات النقدية من الأصل
- تحتفظ المجموعة بالحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل ولكن تتحمل التزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير إلى طرف ذي علاقة بموجب ترتيب «القبض والدفع»
- قامت المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل وإما:
  - (أ) قامت بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو
  - (ب) لم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكن فقدت السيطرة على هذا الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل ولم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو السيطرة على الأصل. يتم تسجيل الأصل بمقدار استمرار المجموعة في السيطرة على الأصل.

في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذات الصلة. ويتم 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 لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل المطلوب سداه من المجموعة. أيهما أقل.

## المطلوبات المالية

يتم عدم تحقق التزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس الممول بشروط مختلفة بشكل كبير. أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري. يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقيق للالتزام الجديد ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

## انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

يتم عمل تقييم في كل تاريخ تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي بأن أصلاً مالياً محدداً قد انخفضت قيمته، هذا بالنسبة للموجودات المالية. أما بالنسبة للموجودات الأخرى. فتحدد ما إذا كان هنالك مؤشراً بأن أصلاً معيناً قد تعرض للانخفاض في القيمة. تنخفض قيمة أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية فقط إذا ما توفر دليل موضوعي على انخفاض القيمة كنتيجة لوقوع حدث واحد أو أكثر بعد التحقق المبدئي للأصل ويكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية التي يمكن قياسها بصورة موثوق منها. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل أو المؤشر. تسجل أي خسائر من انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع.

قد تتضمن أدلة الانخفاض في القيمة علامات تشير إلى أن المدين أو مجموعة المدينين تواجه صعوبات مالية كبيرة أو العجز أو الإهمال أو عدم الالتزام بسداد المبلغ الأصلي أو الأرباح أو احتمال التعرض لخطر الإفلاس أو الاضطرابات المالية الأخرى وعندما تشير بيانات المراقبة إلى انخفاض ملحوظ في التدفقات النقدية المستقبلية مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية التي ترتبط بحدوث حالات العجز. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل. تسجل أي خسائر من انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها (تتمة)

يتم تحديد انخفاض القيمة كما يلي:

(أ) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، يستند انخفاض القيمة إلى التدفقات النقدية المقدرة مخصومة بالمعدل الفعلي الأصلي للعائد:

(ب) بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن انخفاض القيمة هو الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة:

(ج) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن انخفاض القيمة هو الفرق بين التكلفة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة بمعدل السوق الحالي لعائد على أصل مالي مائل.

بالنسبة للموجودات المالية غير الأسهم، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام حساب مخصص. ويتم تسجيل مبلغ الخسارة في بيان الدخل المجموع. في حالة زيادة أو نقصان خسارة الانخفاض في القيمة المتوقعة، في سنة لاحقة، بسبب حدث يقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسارة الانخفاض في القيمة المسجلة سابقاً من خلال تعديل الحساب المخصص. بالنسبة للموجودات المالية المتعلقة بالأسهم والمتاحة للبيع، يتم تخفيض قيمة الأصل، ويتم تسجيل الزيادات اللاحقة في بيان الدخل الشامل المجموع.

إضافة إلى ذلك، يتم احتساب مخصص لتغطية انخفاض قيمة مجموعات محددة من الموجودات، عندما توجد زيادة يمكن قياسها في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة.

يتم تسجيل عكس خسائر انخفاض القيمة عندما يظهر مؤشر على عدم وجود خسائر انخفاض قيمة الأصل المالي أو انخفاضها. يتم تسجيل عكس خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع باستثناء الموجودات المالية المتعلقة بالأسهم المتاحة للبيع، حيث يتم تسجيلها ضمن بيان الدخل الشامل المجموع. يتم شطب الموجودات المالية عندما يكون احتمال استردادها معدوماً.

## مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة فقط بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء المقاصة على المبالغ المسجلة وتتوفر النية للسداد على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات في آن واحد.

## الخزون

يتم تقييم الخزون من الأغذية والمشروبات بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل بعد احتساب مخصص لقاء أي بنود منتهية الصلاحية أو بطيئة الحركة. تحدد التكلفة على أساس الوارد أولاً بصرف أولاً.

تستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف أخرى متوقعة تكبدها عند البيع.

يتم تقييم الخزون من مواد التشغيل بالتكلفة بعد احتساب مخصص لقاء أي بنود متقدمة أو بطيئة الحركة. تحدد التكلفة على أساس متوسط سعر التكلفة المرجح.

## حصة في شركة محاصة

تتم المحاسبة عن الحصة في شركة المحاصة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. يوجد لدى المجموعة حصة في شركة محاصة وهي منشأة خاضعة لسيطرة مشتركة. إن شركة المحاصة هي ترتيب تعاقدية بموجبه يقوم طرفان أو أكثر بنشاط اقتصادي يخضع لسيطرة مشتركة، والمنشأة ذات السيطرة المشتركة هي شركة محاصة تتضمن تأسيس منشأة مستقلة يمتلك فيها كل طرف حصة.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، تسجل الحصة في شركة محاصة مبدئياً بالتكلفة وتعديل بعد ذلك بالتغيرات بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة المستثمر فيها. تدرج الشهرة المتعلقة بشركة المحاصة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها. تسجل المجموعة حصتها في نتائج شركة المحاصة في بيان الدخل المجموع من تاريخ بداية ممارسة التأثير الفعلي حتى تاريخ انتهاء ممارسة التأثير فعلياً. إن توزيعات الأرباح المستلمة من شركة المحاصة تخفض القيمة الدفترية للاستثمار، كما أن التعديلات على القيمة الدفترية قد تكون ضرورية لتعكس التغيرات في حصة المجموعة في شركة المحاصة نتيجة للتغيرات في حقوق ملكية شركة المحاصة. عند وجود تغيير مسجل مباشرة في حقوق ملكية شركة المحاصة، تسجل المجموعة حصتها في أي تغييرات في بيان الدخل الشامل المجموع.

يتم استبعاد الأرباح غير المحققة من المعاملات مع شركة المحاصة مقابل حصة المجموعة في شركة المحاصة. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة أيضاً ما لم تتضمن المعاملة دليلاً على انخفاض في قيمة الأصل المحول. يتم تقييم الانخفاض في قيمة حصة المجموعة في شركة المحاصة عندما يكون هناك مؤشراً على انخفاض قيمة الأصل، أو أن خسائر انخفاض القيمة المحققة في سنوات سابقة لم تعد موجودة.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

### 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

##### حصة في شركة محاصة (تتمة)

يتم إعداد البيانات المالية لشركة المحاصة لتاريخ التقارير المالية للشركة الأم أو لتاريخ قبل أو بعد تاريخ التقارير للشركة الأم بفترة لا تزيد عن ثلاثة أشهر. يتم إجراء التعديلات المناسبة، متى أمكن ذلك، على السياسات المحاسبية غير المتماثلة المطبقة على البيانات المالية لشركة المحاصة كي تصبح متسقة مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

عند فقدان السيطرة المشتركة على شركة المحاصة، تقوم المجموعة بقياس وإدراج أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم إدراج أي فروق بين القيمة الدفترية لشركة المحاصة عند فقدان التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي ومتحصلات البيع في بيان الدخل المجموع.

##### عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير التحقق وتستنني من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتسجيل المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالتكلفة المستهلكة ناقصاً مخصص انخفاض القيمة. تستهلك المباني بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها التي تتراوح بين 10 إلى 50 سنة.

يتم مراجعة القيمة الدفترية في تاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كانت مسجلة بالزيادة عن المبلغ الممكن استرداده وعند زيادة القيمة الدفترية عن المبلغ الممكن استرداده، يتم خفض العقارات إلى المبلغ الممكن استرداده.

يتم عدم خقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في بيان الدخل المجموع في سنة عدم التحقق.

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويلات من عقار استثماري إلى عقار يشغله مالك، تمثل التكلفة المقدرة للمحاسبة اللاحقة القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا تم تحويل العقار الذي يشغله مالك إلى عقار استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المبينة ضمن بند الممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

##### عقارات قيد الإنشاء

تدرج العقارات قيد الإنشاء بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن التكاليف هي المصروفات التي تتكبدها المجموعة والمتعلقة مباشرة بإنشاء الأصل.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للعقارات قيد الإنشاء لتحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية لن يمكن استردادها. إذا وجد مثل هذا المؤشر وعندما تتجاوز القيمة الدفترية القيمة التي يمكن استردادها، يتم تخفيض الموجودات إلى المبلغ الذي يمكن استرداده.

##### ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً أي استهلاك متراكم وأي انخفاض في القيمة (إن وجد). وتتضمن التكلفة التاريخية الإنفاق المتعلق مباشرةً بحيازة البنود.

تدرج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو تحقق كأصل منفصل، متى كان ذلك مناسباً. فقط عندما تنتقل إلى المجموعة المنافع الاقتصادية المستقبلية الخاصة بالأصل وعندما يمكن قياس تكلفة البند بصورة موثوق فيها، تدرج كافة الإصلاحات والصيانة الأخرى في بيان الدخل المجموع خلال السنة المالية التي تكبدت فيها.

لا تستهلك الأرض الملك الحر. يحتسب الاستهلاك على الموجودات الأخرى بطريقة القسط الثابت وفقاً للمعدلات المحسوبة لشطب تكلفة كل أصل على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة كما يلي:

- مباني ومعدات غير منقولة متعلقة بها 10 إلى 50 سنة
- أثاث ومعدات 5 إلى 10 سنوات
- سيارات 5 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية في تاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كانت الموجودات مسجلة بأكثر من قيمتها الممكن استردادها. تخفض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها إذا كانت القيمة الدفترية تزيد عن القيمة الممكن استردادها.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية الاقتصادية للممتلكات والمعدات في كل سنة مالية ويتم مراجعتها لتحديد التغيير المادي عند الضرورة.

**ممتلكات ومعدات (تتمة)**

إن بند الممتلكات والمعدات المسجل مبدئياً يتم عدم حقه عند البيع أو عند عدم توقع الحصول على منافع اقتصادية من استخدامه أو بيعه.

وتسجل أي أرباح أو خسائر من عدم تحقق الموجودات في بيان الدخل المجموع عند استبعاد الأصل.

**أعمال رأسمالية قيد التنفيذ**

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

يتم مراجعة القيمة الدفترية للأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث والتغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. إذا ظهرت أي من هذه المؤشرات وعندما تتجاوز القيمة الدفترية القيمة الممكن استردادها المقدرة. يتم خفض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها.

**انخفاض قيمة الموجودات غير المالية**

تجري المجموعة تقييم بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند طلب اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل. تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل: ويمثل القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أعلى ويتم تحديدها لكل أصل على أساس إفرادي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندئذ يتم تقييم المبلغ الممكن استرداده للأصل كجزء من وحدة إنتاج النقد التي ينتمي إليها. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما (أو وحدة إنتاج النقد) عن المبلغ الممكن استرداده. يعتبر الأصل (أو وحدة إنتاج النقد) قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها.

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام. تخصص التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل (أو وحدة إنتاج النقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع. يتم استخدام طريقة تقييم مناسبة. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يتم إجراء تقدير بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر. فإن المبلغ الممكن استرداده هو المبلغ الممكن استرداده للأصل حيث أنه تم تسجيل خسارة انخفاض القيمة الأخيرة. في هذه الحالة يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن استردادها.

إن مبلغ الزيادة لا يمكن أن يتجاوز القيمة الدفترية التي تم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك ما لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يسجل هذا العكس في بيان الدخل المجموع. بعد هذا العكس. يتم تعديل الاستهلاك المحمل في السنوات المستقبلية لتحديد القيمة الدفترية المعدلة للأصل. ناقصاً أي قيمة تخريدية. بشكل منتظم على مدى المتبقي من عمره الإنتاجي.

**أسهم الخزينة**

يتم المحاسبة عن أسهم الشركة الأم الخاصة كأسهم خزينة وتدرج بمقابل الشراء بما في ذلك التكاليف المتعلقة بها مباشرة. عند بيع أسهم الخزينة. تدرج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق المساهمين (احتياطي أسهم الخزينة). تحمل أي خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن على هذا الحساب. ويتم تحميل أي خسائر إضافية إلى الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات. إذا تم تحقيق أرباح من بيع أسهم الخزينة لاحقاً. فإنها تستخدم أولاً لبدالة أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم توزيع أي أرباح نقدية على هذه الأسهم. إن إصدار أسهم المنحة يزيد عدد أسهم الخزينة وفقاً لنسبة التوزيعات ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

**مخصصات**

يقيد المخصص فقط عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة لحدث سابق يكون معه من المحتمل (أي الاحتمال المرجح أكثر من عدمه) أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام. مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام.

ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقارير مالية وتعديلها لتعكس أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً. فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة تكبدها لتسوية الالتزام.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## مطلوبات محتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجموع ولكن يتم الإفصاح عنها في بيان المركز المالي المجموع ما لم يكن احتمال تدفق الموارد التي تشتمل على منافع اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجموع بل يتم الإفصاح عنها في بيان المركز المالي المجموع عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية محتملاً.

## 3 الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرية وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في تاريخ التقرير. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرية يمكن أن ينتج عنه تعديل مادي على القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.

## الأحكام

لتطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام الهامة التالية بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرية والتي لها أكبر الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

## التزامات التأجير التشغيلي - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة ترتيبات تأجير عقار تجاري على محفظة الاستثمار العقاري الخاصة بها. وقررت المجموعة، وفقاً لتقييم شروط وبنود الترتيبات - مع الأخذ في الاعتبار أن مدة التأجير لا تمثل نسبة كبيرة من العمر الاقتصادي للعقار التجاري - وبناءً على القيمة العادلة للأصل، أن تحتفظ بكافة المخاطر والمزايا المادية للملكية هذه العقارات وتقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود تأجير تشغيلي.

## دمج الأعمال

تقوم المجموعة بحيازة شركات تابعة تمتلك عقارات. في تاريخ الحيازة، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت الحيازة تمثل حيازة أعمال. تقوم المجموعة بالمحاسبة عن الحيازة كدمج الأعمال عندما يتم حيازة مجموعة متكاملة من الأنشطة بالإضافة إلى العقار. ولزيد من التحديد، يتم التركيز على المدى الذي عنده يتعين اتخاذ إجراء جوهري، وبالتحديد، مدى تقديم الخدمات الإضافية من قبل الشركة التابعة (أي الصيانة والنظافة والأمن وحفظ الدفاتر والخدمات الفندقية... الخ). تحدد أهمية أي إجراء بالرجوع إلى إرشادات معيار المحاسبة الدولي 40 حول الخدمات الإضافية.

عندما تكون حيازة شركات تابعة لا تمثل حيازة أعمال، يتم المحاسبة عنها كحيازة مجموعة موجودات ومطلوبات. يتم توزيع تكلفة الحيازة على الموجودات والمطلوبات التي تم حيازتها استناداً إلى قيمتها العادلة ذات الصلة ولا يتم تحقيق شهرة أو ضرائب مؤجلة عنها.

## تصنيف العقارات

يتعين على إدارة المجموعة اتخاذ قرار عند حيازة عقار مطور أو قيد التطوير سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري أو ممتلكات ومعدات.

تصنف المجموعة العقار كعقار للمتاجرة إذا تم شراؤه بصفة أساسية بغرض بيعه في سياق العمل المعتاد.

تصنف المجموعة العقار كعقار استثماري إذا تم شراؤه لتوليد إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو لاستخدام مستقبلية غير محدد.

تصنف المجموعة العقار كممتلكات ومعدات عندما يتم حيازته بغرض أن يشغله المالك.

## تصنيف الاستثمارات في أسهم

يتم تصنيف كافة الاستثمارات كممتاحة للبيع.

## انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع

تقوم المجموعة بمعاملة الموجودات المالية المتاحة للبيع على أنها انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عندما يكون هناك دليل موضوعي آخر بوجود انخفاض في القيمة، إن عملية تحديد الانخفاض «الكبير» أو «المتواصل» تتطلب قرارات أساسية. إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتقييم العوامل الأخرى بما في ذلك التقلبات العادية في أسعار الأسهم بالنسبة للأسهم المسعرة والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة.



## 3 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

## انخفاض قيمة المدينين

يتم عمل تقدير المبلغ الممكن خصيله من الأرصدة المدينة عندما يعد خصيل كافة المبالغ بالكامل أمراً غير ممكناً. وبالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية. يتم عمل هذا التقدير على أساس إفرادي. يتم بصورة مجمعة تقييم المبالغ غير الجوهرية والتي مر تاريخ استحقاقها دون خصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

## التقدير والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والأسباب الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقارير المالية والتي لها مخاطر كبيرة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

## تقييم أدوات في أسهم غير مسعرة

يستند عادةً تقييم أدوات في الأسهم غير المسعرة إلى أحد العوامل التالية:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة؛ أو
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى ماثلة إلى حد كبير؛ أو
- معامل الربحية أو معامل ربحية محدد للأعمال؛ أو
- التدفقات النقدية المتوقعة المحصومة بالأسعار الحالية المطبقة على البنود ذات شروط وسمات مخاطر متماثلة؛ أو
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديرات هامة. ويوجد عدد من الاستثمارات حيث لا يمكن تحديد هذه التقديرات بصورة موثوق منها. ونتيجة لذلك، فإن هذه الاستثمارات تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة (إيضاح 8).

## 4 إيرادات استثمارات

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
1,351,344	474,285
162,073	131,096
1,513,417	605,381

ربح بيع موجودات مالية متاحة للبيع

إيرادات توزيعات أرباح

## 5 ربحية السهم الأساسية والخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

## الأساسية:

تحتسب ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم عن طريق تقسيم ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (بعد استبعاد أسهم الخزينة).

## الخففة:

تحتسب ربحية السهم الخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم عن طريق تقسيم ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم، المعدل بتأثير تحويل خيارات شراء الأسهم للموظفين. على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها عند تحويل كافة خيارات شراء الأسهم للموظفين. لا يوجد لدى الشركة الأم خيارات أسهم قائمة بموجب برنامج خيارات شراء الأسهم للموظفين كما في 31 ديسمبر 2017.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2017

5 ربحية السهم الأساسية والخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (تتمة)

2016	2017
12,228,328	15,814,981
492,951,169	491,901,177
24.81 فلس	32.15 فلس

ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (بعد استبعاد أسهم الخزينة)

ربحية السهم الأساسية والخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

6 النقد والأرصدة لدى البنوك

يتكون النقد والأرصدة لدى البنوك ما يلي:

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
19,884	25,644
6,553,133	4,869,891
6,573,017	4,895,535

النقد في الصندوق

الأرصدة لدى البنوك

تمثل الأرصدة لدى البنوك حسابات بنكية جارية لا تحمل فائدة محتفظ بها لدى بنوك جارية.

7 مدينون وموجودات أخرى

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
1,446,745	1,696,313
568,588	292,940
41,527	57,386
1,070,866	260,689
10,724,443	8,076,789
674,171	449,351
1,629,143	2,462,889
16,155,483	13,296,357

المستحق من نزلاء الفندق ونزلاء دار الرعاية

إيجارات مستحقة

أرصدة موظفين مدينة (إيضاح 20)

ودائع ومصروفات مدفوعة مقدماً

دفعات مقدماً لمقاولين\*

مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 20)

مدينون آخرون

\*خلال السنة، قامت المجموعة بسداد مدفوعات مقدماً للمقاول الرئيسي لقاء إنشاء مشروع العاصمة بمبلغ 7,437,485 دينار كويتي (2016):  
10,297,548 دينار كويتي

إن الأرصدة المدينة من نزلاء الفندق ونزلاء دار الرعاية والإيجارات لا تحمل فائدة ويتم سدادها عادةً على فترات تتراوح بين 30-90 يوماً.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

## 7 مدينون وموجودات أخرى (تتمة)

إن الحركة في مخصص انخفاض قيمة المستحق من نزلاء الفندق ونزلاء دار الرعاية والإيجارات هي كما يلي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
315,604	323,636	كما في 1 يناير
8,032	300,000	مخصص انخفاض القيمة للسنة
<u>323,636</u>	<u>623,636</u>	كما في 31 ديسمبر

كما في 31 ديسمبر، كان خليل الأرصدة المستحقة من نزلاء الفندق ونزلاء دار الرعاية والإيجارات المتأخرة الدفع ولكن غير منخفضة القيمة كما يلي:

## متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة

المجموع	أقل من 30 يوماً	30 إلى 60 يوماً	60 إلى 90 يوماً	90 إلى 120 يوماً	120 إلى 365 يوماً	غير متأخرة أو منخفضة القيمة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,989,253	752,894	95,525	117,671	147,926	718,720	156,517	2017
2,015,333	550,773	104,524	112,215	262,744	857,451	127,626	2016

إن الأرصدة المستحقة من نزلاء الفندق ونزلاء دار الرعاية والإيجارات تتضمن المبالغ بالعملة الرئيسية التالية:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,568,972	1,741,191	دينار كويتي
207,135	248,062	اليورو
239,226	-	جنيه إسترليني
<u>2,015,333</u>	<u>1,989,253</u>	

## 8 موجودات مالية متاحة للبيع

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
137,228	112,750	محافظ مدارة مسعرة
962,349	266,328	محفظة مدارة غير مسعرة
6,013,416	4,987,543	أوراق مالية غير مسعرة
<u>7,112,993</u>	<u>5,366,621</u>	



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2017

### 8 موجودات مالية متاحة للبيع (تمة)

تمثل المحافظ المدارة المسعرة استثمارات في أسهم ويتم إدراجها وفقاً للأسعار المعلنة في السوق والقيمة العادلة كما هي محددة من قبل مدراء المحافظ.

تمثل المحفظة المدارة غير المسعرة أوراق مالية غير مسعرة بمبلغ 266,328 دينار كويتي (2016: 962,349 دينار كويتي) ويتم إدراجها بأخر صافي قيمة موجودات مقدرة من قبل مديري المحفظة. خلال السنة، سجلت الشركة الأم خسارة من انخفاض القيمة بمبلغ 482,480 دينار كويتي (2016 لا شيء) مقابل هذه الاستثمارات في أوراق مالية.

إن الأوراق المالية غير المسعرة بمبلغ 4,987,544 دينار كويتي (2016: 6,013,416 دينار كويتي) مدرجة بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة. سجلت الإدارة خسارة من انخفاض القيمة بمبلغ 500,000 دينار كويتي (2016: 548,813 دينار كويتي) مقابل هذه الاستثمارات استناداً إلى أحدث معلومات متوفرة لديها.

يتم تقييم الموجودات المالية المتاحة للبيع (باستثناء الأوراق المالية غير المسعرة) وفقاً للقيمة العادلة وتصنيفها ضمن الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة في إيضاح 26.

### 9 استثمار في شركة محاصة

يمثل هذا البند حصة المجموعة بنسبة 50% (2016: 50%) في شركة محاصة في المملكة المتحدة. شركة كي بروبتي انفسمنتس. وتقوم الشركة بتأجير العقارات وتطويرها.

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
		القيمة الدفترية للاستثمار في شركة المحاصة:
14,494,630	8,356,690	كما في 1 يناير
741,751	2,590,844	الحصة في نتائج شركة محاصة بالصافي بعد الضريبة
(2,604,008)	(3,905,000)	توزيعات أرباح مستلمة
(4,275,683)	(661,788)	تعديل تحويل عملات أجنبية
8,356,690	6,380,746	كما في 31 ديسمبر
		حصة في بيان المركز المالي لشركة المحاصة:
1,027,126	1,070,573	موجودات متداولة
23,800,994	18,149,685	موجودات غير متداولة
(2,423,701)	(2,134,436)	مطلوبات متداولة
(14,047,729)	(10,705,076)	مطلوبات غير متداولة
8,356,690	6,380,746	صافي الموجودات
		حصة في إيرادات ونتائج شركة المحاصة:
3,374,823	3,517,319	إيرادات
741,751	2,590,844	النتائج



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

## 10 عقارات استثمارية

المجموع دينار كويتي	عقارات قيد الإنشاء دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أرض ملك حر دينار كويتي	
				<b>التكلفة</b>
184,294,464	21,589,389	65,213,105	97,491,970	الرصيد كما في 1 يناير 2017
33,434,686	32,251,936	-	1,182,750	إضافات
833,055	129,143	517,243	186,669	تعديل تحويل عملات أجنبية
<b>218,562,205</b>	<b>53,970,468</b>	<b>65,730,348</b>	<b>98,861,389</b>	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017
				<b>الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة</b>
28,436,673	-	25,829,805	2,606,868	الرصيد كما في 1 يناير 2017
1,938,906	-	1,938,906	-	المحمل للسنة
1,020,605	-	600,000	420,605	خسائر انخفاض القيمة
103,040	-	100,206	2,834	تعديل تحويل عملات أجنبية
<b>31,499,224</b>	<b>-</b>	<b>28,468,917</b>	<b>3,030,307</b>	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017
<b>187,062,981</b>	<b>53,970,468</b>	<b>37,261,431</b>	<b>95,831,082</b>	صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2017



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

## 10 عقارات استثمارية (تتمة)

المجموع دينار كويتي	عقارات قيد الإنشاء دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أرض ملك حر دينار كويتي	التكلفة
181,905,889	24,974,899	58,783,825	98,147,165	الرصيد كما في 1 يناير 2016
4,523,530	4,508,180	15,350	-	إضافات
-	(6,957,244)	6,957,244	-	المحولات من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(2,134,955)	(936,446)	(543,314)	(655,195)	تعديل تحويل عملات أجنبية
<u>184,294,464</u>	<u>21,589,389</u>	<u>65,213,105</u>	<u>97,491,970</u>	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016
				الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة
24,743,117	-	23,134,743	1,608,374	الرصيد كما في 1 يناير 2016
1,985,124	-	1,985,124	-	الحمل للسنة
1,843,053	-	789,315	1,053,738	خسائر انخفاض القيمة
(134,621)	-	(79,377)	(55,244)	تعديل تحويل عملات أجنبية
<u>28,436,673</u>	<u>-</u>	<u>25,829,805</u>	<u>2,606,868</u>	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016
<u>155,857,791</u>	<u>21,589,389</u>	<u>39,383,300</u>	<u>94,885,102</u>	صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2016

تم تسجيل عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 155,792 دينار كويتي (2016: 155,792 دينار كويتي) باسم أحد الامناء. وقد أكد الأمين كتابةً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه العقارات.

يتضمن العقار قيد الإنشاء تكاليف اقتراض مرسمة متراكمة بمبلغ 12,206,958 دينار كويتي (2016: 8,172,151 دينار كويتي).

تم تقدير القيمة العادلة للعقار الاستثماري كما في تاريخ بيان المركز المالي المجموع بمبلغ 352,246,885 دينار كويتي (2016: 353,227,014 دينار كويتي). بالنسبة للعقارات المحلية، تستند القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية إلى التقييمات التي تم إجرائها من قبل مقيمين مستقلين معتمدين. أحدهما بنك محلي والآخر مقيم محلي معتمد ذا سمعة جيدة. أما بالنسبة للعقارات الخارجية، تستند القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية إلى تقييمين تم إجرائهما من قبل مقيمين خارجيين مستقلين معتمدين. كما تستند التقييمات إلى أساليب تقييم مقبولة مثل أساليب مقارنة المبيعات ورسمة الإيرادات ومقارنة السوق. وحيث إن مدخلات التقييم الجوهرية تستند إلى البيانات المعروضة في السوق، فقد تم تصنيف هذه العقارات ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة. عند تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، فإن أعلى وأفضل استخدام للعقارات وهو استخدامها الحالي.

تعرضت بعض العقارات بمبلغ 15,365,086 دينار كويتي للخسارة من انخفاض القيمة بمبلغ 1,020,065 دينار كويتي. وتتم تحديد هذا استناداً إلى التقييم المستقل المعتمد المبين أعلاه بعد احتساب مخاطر السوق والسيولة المحددة.

إن عقارات استثمارية بمبلغ 71,794,141 دينار كويتي (2016: 71,794,141 دينار كويتي) مكفولة بضمان تمويل إسلامي تم الحصول عليه من شركة تابعة محلية بمبلغ 46,250,000 دينار كويتي (2016: 39,750,000 دينار كويتي). وفقاً لشروط الالتزام، لا يحق للمقرضين الرجوع على الشركة الأم في حال العجز عن السداد (إيضاح 14).



## 11 ممتلكات ومعدات

	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أثاث ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أرض ملك حر دينار كويتي
144,461,296	667,136	417,101	39,314,915	92,113,304	11,948,840
4,214,913	82,939	22,754	1,705,436	140,784	2,263,000
(222,273)	-	(32,063)	(190,210)	-	-
5,910,039	(292,682)	-	292,682	-	-
	6,028	-	501,187	4,854,825	547,999
<b>154,363,975</b>	<b>463,421</b>	<b>407,792</b>	<b>41,624,010</b>	<b>97,108,913</b>	<b>14,759,839</b>
72,674,515	-	289,094	33,738,457	38,646,964	-
3,295,323	-	46,714	1,074,552	2,174,057	-
(188,491)	-	(32,063)	(156,428)	-	-
2,168,566	-	-	400,613	1,767,953	-
<b>77,949,913</b>	<b>-</b>	<b>303,745</b>	<b>35,057,194</b>	<b>42,588,974</b>	<b>-</b>
<b>76,414,062</b>	<b>463,421</b>	<b>104,047</b>	<b>6,566,816</b>	<b>54,519,939</b>	<b>14,759,839</b>

## التكلفة

الرصيد كما في 1 يناير 2017  
الإضافات  
الاستيعادات  
الحولات من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ  
تعديل خويل عملات أجنبية

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017

## استهلاك متراكم

الرصيد كما في 1 يناير 2017  
الحمل للسنة  
الاستهلاك المتعلق بالاستيعادات  
تعديل خويل عملات أجنبية

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017

صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2017



## 11 ممتلكات ومعدات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أثاث ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أرض ملك حر دينار كويتي
143,822,913	615,397	404,537	37,406,716	93,286,407	12,109,856
2,545,311	98,968	56,355	2,106,716	283,272	-
(170,548)	(13,470)	(43,791)	(82,898)	(30,389)	-
-	(32,273)	-	32,273	-	-
(1,736,380)	(1,486)	-	(147,892)	(1,425,986)	(161,016)
144,461,296	667,136	417,101	39,314,915	92,113,304	11,948,840
69,453,541	-	284,683	32,147,272	37,021,586	-
3,887,865	-	48,199	1,701,884	2,137,782	-
(123,435)	-	(43,788)	(79,647)	-	-
(543,456)	-	-	(31,052)	(512,404)	-
72,674,515	-	289,094	33,738,457	38,646,964	-
71,786,781	667,136	128,007	5,576,458	53,466,340	11,948,840

التكلفة

الرصيد كما في 1 يناير 2016

الإضافات

الاستبعادات

التحويلات من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تعديل تحويل عملات أجنبية

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016

استهلاك متراكم

الرصيد كما في 1 يناير 2016

الحمل للسنة

الاستهلاك المتعلق بالاستبعادات

تعديل تحويل عملات أجنبية

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016

صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2016



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

## 12 دائنون ومطلوبات أخرى

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,231,606	5,250,343	دائنون
275,090	3,521,907	محتجزات دائنة
3,417,870	3,727,055	مصروفات مستحقة
778,274	640,770	تأمينات من المستأجرين ومن نزلاء الفندق ونزلاء دار الرعاية
1,174,056	1,135,621	إيجارات مستلمة مقدماً
4,138,507	4,535,492	مكافأة نهاية خدمة للموظفين
1,771,002	2,289,781	دائنون آخرون
16,786,405	21,100,969	

## 13 تمويل تجاري

يستحق التمويل التجاري السداد تعاقدياً كما يلي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,921,408	3,314,173	أقساط مستحقة خلال سنة واحدة
5,759,452	6,294,379	أقساط مستحقة خلال سنة إلى سنتين
971,817	1,122,438	أقساط مستحقة خلال سنتين إلى ثلاثة سنوات
971,817	1,152,791	أقساط مستحقة خلال ثلاث سنوات إلى أربعة سنوات
16,226,414	17,257,540	أقساط مستحقة بعد أربعة سنوات
33,850,908	29,141,321	

يتم قيد التمويل محدد الأجل بالعملات التالية:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,000,000	2,250,000	دينار كويتي
20,037,724	21,689,849	يورو
4,813,184	5,201,472	جنيه إسترليني
33,850,908	29,141,321	

يستحق التمويل التجاري على أقساط دورية على فترات مختلفة تمتد تواريخ استحقاقها حتى ديسمبر 2041. يحمل التمويل التجاري المدرج بالدينار الكويتي معدلات فائدة متغيرة تتراوح بين 0.75% إلى 1.5% سنوياً (2016: 0.75% إلى 1.5% سنوياً) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

يحمل التمويل التجاري المدرج باليورو معدلات فائدة متغيرة تتراوح بين 1.5% إلى 2% سنوياً (2016: 1.5% إلى 2% سنوياً) فوق معدل يوريبور.

تم الحصول على تمويل تجاري بمبلغ 26,891,321 دينار كويتي (2016: 24,850,908 دينار كويتي) من شركة تابعة أجنبية بموجب شروط لا يحق للمقرضين بموجبها الرجوع على الشركة الأم في حال العجز عن السداد.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

### 14 تمويل إسلامي

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
72,223,928	95,336,890
4,400,000	4,350,000
<b>76,623,928</b>	<b>99,686,890</b>

تمويل مرابحة

تمويل وكالة

يستحق التمويل الإسلامي السداد تعاقدياً كما يلي:

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
4,188,667	7,378,987
2,250,000	900,000
1,000,000	9,350,000
9,450,000	9,350,000
59,735,261	72,707,903
<b>76,623,928</b>	<b>99,686,890</b>

أقساط مستحقة خلال سنة واحدة

أقساط مستحقة خلال سنة إلى سنتين

أقساط مستحقة خلال سنتين إلى ثلاثة سنوات

أقساط مستحقة خلال ثلاث سنوات إلى أربعة سنوات

أقساط مستحقة بعد أربعة سنوات

إن متوسط معدل الربح الخاص بالتمويل الإسلامي خلال السنة هو بنسبة 1.5% سنوياً (2016: 1.5% سنوياً) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

تم الحصول على تمويل إسلامي بمبلغ 46,250,000 دينار كويتي (2016: 39,750,000 دينار كويتي) من قبل شركة تابعة محلية تمت حيازتها خلال سنة 2011، ومكفول بضمان أرض كعقار استثماري بقيمة دفترية تبلغ 71,791,141 دينار كويتي (2016: 71,791,141 دينار كويتي) مملوك للمجموعة. وفقاً لشروط الالتزام، لا يحق للمقرضين الرجوع على الشركة الأم في حال العجز عن السداد (إيضاح 10).

### 15 رأس المال والجمعية العمومية السنوية

في الجمعية العمومية السنوية لساهمي الشركة الأم المنعقدة في 15 مارس 2017، وافق المساهمون على توزيعات أرباح نقدية بقيمة 20 فلس للسهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 (2015: 20 فلس للسهم) بمبلغ 9,844,669 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 9,858,669 دينار كويتي) للمساهمين المسجلين في ذلك التاريخ والتي تم دفعها لاحقاً.

كما في 31 ديسمبر 2017، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع من 512,723,413 سهماً (31 ديسمبر 2016: 512,723,413 سهماً) بقيمة 100 فلس (31 ديسمبر 2016: 100 فلس) لكل سهم مدفوعة نقداً.

بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، اقترح مجلس إدارة الشركة الأم توزيعات أرباح نقدية بقيمة 20 فلس (2016: 20 فلس) لكل سهم. سوف يتم دفع توزيعات الأرباح النقدية، في حالة موافقة الجمعية العمومية للمساهمين عليها، إلى المساهمين بعد الحصول على الموافقات الرقابية اللازمة.

### 16 أسهم خزينة

كما في 31 ديسمبر 2017، احتفظت الشركة الأم بعدد 21,278,655 سهم (2016: 19,789,949 سهم) من أسهمها، بما يعادل نسبة 4.15% (2016: 3.86%) من إجمالي رأس المال المصدر كما في ذلك التاريخ. وقد بلغت القيمة السوقية لهذه الأسهم في تاريخ التقارير المالية 7,511,365 دينار كويتي (2016: 7,025,432 دينار كويتي). وقد تم تحديد احتياطات الشركة الأم بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة على أنها غير قابلة للتوزيع.



## 17 الاحتياطي الإجباري والاحتياطي الاختياري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. قررت الشركة الأم استمرار هذا التحويل السنوي على الرغم من تجاوز رصيد الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال. إن ذلك الجزء الذي يزيد عن نسبة 50% من رأس المال المدفوع هو فقط المتاح للتوزيع. إن توزيع هذا الرصيد من الاحتياطي محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المتراكمة بتأمين هذا الحد.

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يجب تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري.

في عام 2012، وافق مساهمو الشركة الأم على اقتراح مجلس الإدارة بوقف التحويلات السنوية إلى الاحتياطي الاختياري.

## 18 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 120,000 دينار كويتي تخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم. تم اعتماد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 120,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 من قبل الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 15 مارس 2017 (إيضاح 20).

## 19 شركات تابعة

إن تفاصيل الشركات التابعة مبينة فيما يلي:

اسم الشركة	نسبة الملكية		بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
	31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2016		
محتفظ بها بشكل مباشر:				
هدية القابضة ذ.م.م.	90.89%	90.89%	ألمانيا	شركة قابضة
دروبريدج سيكيوريتيز ليمتد *	50.00%	50.00%	المملكة المتحدة	تطوير العقارات
شركة الصالحية الدولية للاستثمار المحدودة	100.00%	100.00%	المملكة المتحدة	تطوير العقارات
شركة بنين الصالحية لإدارة المشاريع ذ.م.م.	99.00%	99.00%	الكويت	إدارة مشاريع
شركة العاصمة العقارية ش.ك.م.	99.74%	99.74%	الكويت	عقارات
شركة الصالحية العقارية البحرين ش.ش.و.	100.00%	100.00%	مملكة البحرين	عقارات
محتفظ بها من خلال هدية القابضة ذ.م.م.				
سارك ذ.م.م.	100.00%	100.00%	ألمانيا	تأجير عقارات
دانة ليبينستل ذ.م.م. *	50.00%	50.00%	ألمانيا	شركة غير عاملة
دانة سينيورنأينشتونج ذ.م.م. *	40.00%	40.00%	ألمانيا	تشغيل دار رعاية
دانة أمبولانتيه فيجداينسته ذ.م.م. *	40.00%	40.00%	ألمانيا	تقديم خدمات إلى دار الرعاية
دانة سرفيسز ذ.م.م. (جريدو ذ.م.م.)*	40.00%	40.00%	ألمانيا	تقديم خدمات إلى دار الرعاية
محتفظ بها من خلال شركة صالحة انترناشونال انفستمننتس ليمتد:				
صالحة جيرسي ليمتد	100.00%	100.00%	المملكة المتحدة	عقارات
صالحة انفستمننت (برمنجهام) ليمتد	100.00%	100.00%	المملكة المتحدة	عقارات
إجلبي ليمتد	100.00%	100.00%	المملكة المتحدة	تطوير العقارات
صالحة انفستمننت ريزدنشال ليمتد	100.00%	100.00%	المملكة المتحدة	عقارات



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

19 شركات تابعة (تتمة)

اسم الشركة	نسبة الملكية		بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
	31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017		
الصويحرة العقارية ش.م.م.	99.00%	99.00%	سلطنة عمان	عقارات
الصويحرة للتطوير ش.م.م.	99.00%	99.00%	سلطنة عمان	عقارات
الصويحرة العالمية ش.م.م.	99.00%	99.00%	سلطنة عمان	عقارات
الوقيبة العقارية ش.م.م.	99.00%	99.00%	سلطنة عمان	عقارات
الوقيبة للتطوير ش.م.م.	99.00%	99.00%	سلطنة عمان	عقارات
الحد للتطوير ش.م.م.	99.00%	99.00%	سلطنة عمان	عقارات
عمق العقارية ش.م.م.	99.00%	99.00%	سلطنة عمان	عقارات

محتفظ بها من خلال شركة بنیان الصاحبة لإدارة المشاريع ذ.م.م.:

تنتهي السنة المالية لجميع الشركات التابعة السابقة في 31 ديسمبر باستثناء شركة دروبريدج سيكيورتيز ليمتد وشركة إجلبي ليمتد وشركة الصاحبة الدولية للاستثمار المحدودة حيث تنتهي السنة المالية لهذه الشركات في 30 نوفمبر.

\* خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، استمرت المجموعة في جميع شركات دروبريدج سيكيورتيز ليمتد وشركة دانا لبيينستل ذ.م.م. وشركة دانة سينيورناينشوتونج ذ.م.م. وشركة دانة أمبولانتيه فيجداينسته ذ.م.م. وشركة دانة سرفيسز ذ.م.م. (جريدو ذ.م.م.) حيث إن المجموعة تتحمل غالبية مخاطر الملكية بحيث يمكنها الاستفادة من أنشطتها.

20 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين وشركات المحاصة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وشركات يسيطرون عليها أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً ويتعاملون مع المجموعة. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

إن المعاملات التي تمت مع أطراف ذات علاقة المتضمنة في بيان الدخل المجموع هي كما يلي:

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
120,000	120,000

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح 18)

إن الأرصدة لدى أطراف ذات علاقة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع هي كما يلي:

المجموع	المجموع	أطراف ذات علاقة أخرى	شركات تخضع لسيطرة مشتركة
2016	2017	دينار كويتي	دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
41,527	57,386	57,386	-
674,171	449,351	-	449,351

موظفون مدينون (إيضاح 7)

مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 7)

إن المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة تستحق القبض عند الطلب ولا تحمل فائدة.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة في 31 ديسمبر 2017

### 20 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

إن مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة خلال السنة هي كما يلي:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
618,147	638,622
107,667	269,025
<b>725,814</b>	<b>907,647</b>

مزايا قصيرة الأجل

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

### 21 معلومات القطاعات

تراقب الإدارة نتائج التشغيل لقطاعاتها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى بيان الدخل المجموع للقطاعات المبينة في الجدول أدناه:

تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرةً بقطاع:

- عمليات عقارية : تتمثل في تطوير وتأجير العقارات.
- عمليات فندقية : تتمثل في نشاطات الضيافة الفندقية من خلال فندق جي دبليو ماريوت - الكويت وفندق كورت يارد الكويت ومركز الراية للمؤتمرات - الكويت.
- عمليات دور الرعاية : تتمثل في أنشطة الرعاية التي تقوم بها الشركة التابعة.



21 معلومات القطاعات (تمة)

فيما يلي تفاصيل القطاعات المذكورة أعلاه والتي تشكل معلومات قطاعات التشغيل للمجموعة:

	31 ديسمبر 2017				31 ديسمبر 2016			
	الجموع دينار كويتي	عمليات دور رعاية دينار كويتي	عمليات فندق دينار كويتي	عمليات عقارية دينار كويتي	الجموع دينار كويتي	عمليات دور رعاية دينار كويتي	عمليات فندق دينار كويتي	عمليات عقارية دينار كويتي
إيرادات القطاع	18,878,156	10,657,110	15,506,208	17,947,549	14,451,280	11,159,953	17,947,549	
تكاليف تشغيل القطاع	(2,654,319)	(3,485,211)	(11,353,076)	(2,862,690)	(10,611,922)	(3,427,806)	(2,862,690)	
إجمالي ربح القطاع	16,223,837	7,171,899	4,153,132	15,084,859	3,839,358	7,732,147	15,084,859	
حصة في نتائج شركة محاصة. بالصادفي بعد الضريبة	2,590,844	-	-	741,751	-	-	741,751	
استهلاك	(2,933,551)	(1,281,693)	(1,018,985)	(3,037,188)	(988,838)	(1,846,963)	(3,037,188)	
مصروفات إدارة وتسويق	(2,672,941)	(1,787,510)	(1,471,713)	(2,634,633)	(1,218,980)	(2,236,790)	(2,634,633)	
تكاليف تمويل	(227,747)	(85,372)	(622,339)	(922,108)	(626,949)	(81,912)	(922,108)	
ضرائب على شركات تابعة خارجية	-	-	(135,894)	-	(62,353)	-	-	
نتائج القطاع	12,980,442	4,017,324	904,201	9,232,681	942,238	3,566,482	9,232,681	
إيرادات فوائد	22,498							
إيرادات استثمارات	605,381							
خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع	(982,480)							
مخصص انخفاض قيمة عقارات استثمارية	(1,020,605)							
إيرادات أخرى غير تشغيلية	327,394							
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(835,992)							
ربح السنة	16,018,163							
موجودات القطاع	241,830,146	10,070,703	38,054,706	215,577,264	34,401,761	10,142,301	215,577,264	
استثمار في شركة محاصة	6,380,746	-	-	8,356,690	-	-	8,356,690	
مجموع الموجودات	248,210,892	10,070,703	38,054,706	223,933,954	34,401,761	10,142,301	223,933,954	
مطلوبات القطاعات	123,946,030	2,748,331	23,234,819	103,201,450	21,384,378	2,675,413	103,201,450	
إنفاق رأسمالي	36,013,076	1,256,956	379,567	5,260,686	512,637	1,295,518	5,260,686	



## 21 معلومات القطاعات (تمة)

معلومات الجغرافية  
تعمل المجموعة في سوقين جغرافيين هما الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي وأوروبا. يبين الجدول التالي توزيع الإيرادات والموجودات والنفقات الرأسمالية لقطاعات المجموعة.

	31 ديسمبر 2016		31 ديسمبر 2017		
	أوروبا دينار كويتي	الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي	أوروبا دينار كويتي	الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي	
الإيرادات	43,558,782	28,781,728	15,834,115	29,207,359	إيرادات
الموجودات	268,478,016	234,076,255	55,083,569	241,252,732	موجودات
النفقات رأسمالية	7,068,841	6,043,403	379,567	37,270,032	نفقات رأسمالية



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

### 22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة ولكن يتم إدارة هذه المخاطر بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والأدوات الرقابية الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به.

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من أدوات مالية غير مشتقة مثل التمويل التجاري والإسلامي والدائنين. إن الغرض الرئيسي لهذه المطلوبات المالية هو تمويل أنشطة العمليات التي تقوم بها المجموعة. إن المجموعة لديها موجودات مالية متنوعة مثل المدينين والأرصدة لدى البنوك والودائع الثابتة والموجودات المالية المتاحة للبيع.

إن المخاطر الرئيسية الناتجة عن الأدوات المالية هي مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

إن مجلس إدارة الشركة الأم ولجنة المخاطر والتدقيق الداخلي هما المسؤولان الرئيسيان عن الإدارة الشاملة للمخاطر بما في ذلك وضع ومراجعة واعتماد سياسات إدارة كل فئة من هذه المخاطر الموجزة أدناه.

#### مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تتضمن أسعار السوق ثلاثة فئات من المخاطر: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر أسعار العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم.

#### مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر احتمال تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة السوقية. تتعرض المجموعة لمخاطر التغير في أسعار الفائدة السوقية يتعلق بصورة أساسية بالتزامات الدين طويلة الأجل للمجموعة التي لها معدلات فائدة متغيرة.

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو على القيمة العادلة للأدوات المالية. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة فيما يتعلق بالودائع الثابتة والتمويل التجاري التي تحمل معدلات فائدة ثابتة ومتغيرة. تدير المجموعة هذه المخاطر عن طريق الاحتفاظ بمزيج مناسب من القروض ذات معدلات الفائدة الثابتة والمتغيرة.

يتم مراقبة المراكز بصورة دورية للتأكد من بقاء المراكز في الحدود الموضوعة.

يوضح الجدول التالي حساسية ربح السنة للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة من حيث النقاط الأساسية اعتباراً من بداية السنة. يستند هذا الاحتساب إلى الأدوات المالية ذات المعدل المتغير للمجموعة المحتفظ بها في تاريخ كل تقارير مالية. مع الحفاظ على كافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

التأثير على الربح قبل

حصة مؤسسة الكويت

للتقدم العلمي وضريبة

دعم العمالة والزكاة

ومكافأة مجلس الإدارة

دينار كويتي

الزيادة / النقص

في النقاط الأساسية

958

25

54,225

25

13,004

25

2017

دينار كويتي

يورو

جنيه إسترليني

2016

دينار كويتي

يورو

جنيه إسترليني

تستند الحساسيات إلى الحركات في أسعار الفائدة إلى أساس مائل. حيث إن الأدوات المالية التي ينتج عنها حركات غير مائلة غير جوهريّة.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

## 22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تمة)

مخاطر السوق (تمة)

## مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة أساسية بصافي استثمارات المجموعة في شركات تابعة أجنبية حيث أن تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية على الموجودات والمطلوبات المالية ليس جوهرياً.

يوضح الجدول التالي حساسية التغيرات في أسعار العملات الأجنبية. مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

2016		2017		
التأثير على بيان الدخل المجموع	التغير في سعر العملات %	التأثير على بيان الدخل المجموع	التغير في أسعار العملات %	العملة
دينار كويتي		دينار كويتي		
(184,230)	%1	(196,035)	%1	اليورو
(44,919)	%1	(50,566)	%1	الجنيه الإسترليني

## مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدار مخاطر أسعار الأسهم من قبل إدارة الاستثمارات المباشرة في الشركة الأم من خلال تنويع الاستثمارات من حيث القطاعات الجغرافية وتركز أنشطة قطاعات الأعمال. تتضمن استثمارات المجموعة المسعرة أوراق مالية ضمن محفظة الاستثمارات الأجنبية (مدارة من قبل مؤسسة مالية أجنبية) ذات الحساسية للمؤشرات العالمية المعروفة.

إن التأثير على الإيرادات الشاملة في حقوق الملكية (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع كما في 31 ديسمبر 2017) نتيجة التغير المحتمل بصورة معقولة في مؤشرات السوق. مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. وكما يلي:

2016		2017		
التأثير على إيرادات شاملة أخرى	التغيرات في أسعار الأسهم %	التأثير على إيرادات شاملة أخرى	التغيرات في أسعار الأسهم %	مؤشرات السوق
دينار كويتي		دينار كويتي		
11,349	+/-5	5,638	+/-5	العالية

## مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تدير المجموعة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود للأطراف المقابلة من الأفراد ومجموعات الأطراف المقابلة. تقوم المجموعة أيضاً بمراقبة التعرض لمخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة.

يفتصر الحد الأقصى لتعرض المجموعة للمخاطر على القيمة الدفترية للموجودات المالية المدرجة في تاريخ التقارير المالية كما هو موجز أدناه:



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في 31 ديسمبر 2017

22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)  
مخاطر الائتمان (تتمة)

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,553,133	4,869,891	أرصدة لدى البنوك (إيضاح 6)
2,328,290	2,633,206	ودائع ثابتة
3,686,003	4,509,528	مدينون (إيضاح 7)
674,171	449,351	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 7)
13,241,597	12,461,976	إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

إن التعرض لمخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك والودائع الثابتة لا يعتبر جوهرياً. حيث إن الأطراف المقابلة هي مؤسسات مالية ذات سمعة جيدة وملاءة ائتمانية مرتفعة.

لا تتعامل المجموعة إلا مع الأطراف المعروفة وذوي الملاءة الائتمانية. تشترط سياسة المجموعة على جميع العملاء الراغبين في التعامل مع المجموعة وفقاً لشروط الائتمان الخضوع لإجراءات التحقق الائتماني. إضافة إلى ذلك، يتم مراقبة الأرصدة المدبنة على أساس مستمر وبالتالي أصبح تعرض المجموعة للديون المعدومة غير جوهرياً (إيضاح 7). إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر طرف مقابل واحد يبلغ 719,833 دينار كويتي (2016: 870,888 دينار كويتي). ليس هناك تركيزات كبيرة لمخاطر الائتمان بالمجموعة.

ليس لدى المجموعة أي موجودات مالية مكفولة بضمان أو أية تعزيزات ائتمانية أخرى.

**مخاطر السيولة**

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. يمكن أن تنشأ مخاطر السيولة عن تغيرات السوق أو تدني درجة الائتمان مما قد يتسبب في نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. تهدف المجموعة للمحافظة على التوازن بين استمرارية ومرونة التمويل من خلال استخدام الحسابات المكشوفة لدى البنوك والتمويل التجاري والإسلامي.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 و31 ديسمبر 2016 استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير الخصومة:



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

## 22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تمة)

مخاطر السيولة (تمة)

المجموع	أكثر من سنة واحدة	12-6 أشهر	6-3 أشهر	خلال 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	2017
15,429,856	8,818,787	747,451	1,104,038	4,759,580	دائنون ومطلوبات أخرى
35,246,586	31,262,108	3,118,936	434,134	431,408	تمويل جاري
121,336,340	110,144,064	3,896,626	1,316,486	5,979,164	تمويل إسلامي
<b>172,012,782</b>	<b>150,224,959</b>	<b>7,763,013</b>	<b>2,854,658</b>	<b>11,170,152</b>	<b>مجموع المطلوبات</b>
890,670	890,670	-	-	-	مطلوبات محتملة
80,589,089	20,807,889	29,890,600	14,945,300	14,945,300	التزامات رأسمالية
<b>81,479,759</b>	<b>21,698,559</b>	<b>29,890,600</b>	<b>14,945,300</b>	<b>14,945,300</b>	<b>اجمالي المطلوبات المحتملة والالتزامات</b>
المجموع	أكثر من سنة واحدة	12-6 أشهر	6-3 أشهر	خلال 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	2016
11,473,842	5,128,246	731,918	2,413,691	3,199,987	دائنون ومطلوبات أخرى
39,966,351	29,171,788	9,898,761	448,394	447,408	تمويل جاري
93,317,763	86,136,476	3,446,041	1,478,336	2,256,910	تمويل إسلامي
<b>144,757,956</b>	<b>120,436,510</b>	<b>14,076,720</b>	<b>4,340,421</b>	<b>5,904,305</b>	<b>مجموع المطلوبات</b>
1,638,907	897,720	741,187	-	-	مطلوبات محتملة
50,541,635	-	25,270,817	12,635,409	12,635,409	التزامات رأسمالية
<b>52,180,542</b>	<b>897,720</b>	<b>26,012,004</b>	<b>12,635,409</b>	<b>12,635,409</b>	<b>اجمالي المطلوبات المحتملة والالتزامات</b>



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

## 23 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. تستند قائمة استحقاق النقد والنقد المعادل والودائع الثابتة والمدينون والموجودات الأخرى والدائنون والمطلوبات الأخرى والقروض والسلف التي تحمل فائدة في نهاية السنة إلى ترتيبات السداد التعاقدية. تتحدد قائمة استحقاق باقي الموجودات استناداً إلى تقدير الإدارة لسيولة تلك الموجودات. يتم مراقبة قائمة الاستحقاق من قبل الإدارة للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية.

إن قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات كما يلي:

المجموع	أكثر من سنة واحدة	12-6 شهوراً	6-3 أشهر	خلال 3 أشهر	2017
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	الموجودات
4,895,535	-	-	-	4,895,535	النقد والأرصدة لدى البنوك
2,633,206	-	-	2,633,206	-	ودائع ثابتة
286,793	-	-	-	286,793	مخزون
13,296,357	1,097,892	3,473,566	3,925,600	4,799,299	مدينون وموجودات أخرى
5,366,621	5,253,871	112,750	-	-	موجودات مالية متاحة للبيع
6,380,746	6,380,746	-	-	-	حصة في شركة محاصة
187,062,981	187,062,981	-	-	-	عقارات استثمارية
76,414,062	76,414,062	-	-	-	ممتلكات ومعدات
<b>296,336,301</b>	<b>276,209,552</b>	<b>3,586,316</b>	<b>6,558,806</b>	<b>9,981,627</b>	<b>إجمالي الموجودات</b>
<b>المطلوبات</b>					
21,100,969	13,354,279	747,451	1,104,038	5,895,201	دائنون ومطلوبات أخرى
29,141,321	25,827,148	2,785,628	265,152	263,393	تمويل جاري
99,686,890	92,307,903	1,881,987	312,500	5,184,500	تمويل إسلامي
<b>149,929,180</b>	<b>131,489,330</b>	<b>5,415,066</b>	<b>1,681,690</b>	<b>11,343,094</b>	<b>إجمالي المطلوبات</b>
<b>146,407,121</b>	<b>144,720,222</b>	<b>(1,828,750)</b>	<b>4,877,116</b>	<b>(1,361,467)</b>	<b>صافي الموجودات</b>



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

## 23 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تمة)

المجموع	أكثر من سنة واحدة	12-6 شهرًا	6-3 أشهر	خلال 3 أشهر	2016
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	الموجودات
6,573,017	-	-	-	6,573,017	النقد والأرصدة لدى البنوك
2,328,290	-	-	2,328,290	-	ودائع ثابتة
306,971	-	-	-	306,971	مخزون
16,155,483	367,137	5,503,101	6,208,637	4,076,608	مدينون وموجودات أخرى
7,112,993	6,975,765	137,228	-	-	موجودات مالية متاحة للبيع
8,356,690	8,356,690	-	-	-	حصة في شركة محاصة
155,857,791	155,857,791	-	-	-	عقارات استثمارية
71,786,781	71,786,781	-	-	-	ممتلكات ومعدات
<b>268,478,016</b>	<b>243,344,164</b>	<b>5,640,329</b>	<b>8,536,927</b>	<b>10,956,596</b>	<b>إجمالي الموجودات</b>
					<b>المطلوبات</b>
16,786,405	9,266,753	731,918	2,413,691	4,374,043	دائنون ومطلوبات أخرى
33,850,908	23,929,500	9,463,770	229,580	228,058	تمويل جاري
76,623,928	72,435,261	1,958,333	729,167	1,501,167	تمويل إسلامي
<b>127,261,241</b>	<b>105,631,514</b>	<b>12,154,021</b>	<b>3,372,438</b>	<b>6,103,268</b>	<b>إجمالي المطلوبات</b>
<b>141,216,775</b>	<b>137,712,650</b>	<b>(6,513,692)</b>	<b>5,164,489</b>	<b>4,853,328</b>	<b>صافي الموجودات</b>

## 24 المطلوبات المحتملة والالتزامات الرأس مالية

في تاريخ التقارير المالية، كان على المجموعة المطلوبات المحتملة والالتزامات الرأس مالية التالية:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,638,907	890,670	خطابات ضمان
50,541,635	80,589,089	مشروعات انشاءات
<b>52,180,542</b>	<b>81,479,759</b>	



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في 31 ديسمبر 2017  
25 إدارة رأس المال

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 المساهمون.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض الذي يمثل صافي الدين مقسوم على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة الدائنين ومطلوبات أخرى والتمويل التجاري والإسلامي ناقصاً النقد والأرصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين. يتضمن رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم ناقصاً احتياطي القيمة العادلة.

2016 دينار الكويتي	2017 دينار الكويتي	
11,473,842	15,429,856	دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الإيجارات المستلمة مقدماً ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين)
110,474,836	128,828,211	تمويل محدد الأجل
(6,573,017)	(4,895,535)	ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك
115,375,661	139,362,532	صافي الدين
138,802,469	143,594,975	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(361,547)	(123,309)	ناقصاً: احتياطي القيمة العادلة
138,440,922	143,471,666	إجمالي رأس المال
253,816,583	282,834,198	رأس المال وصافي الدين
45.46%	49.27%	معدل الإقراض



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

## 26 القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تقييم الموجودات المالية المتاحة للبيع (باستثناء الأوراق المالية غير المسعرة) وفقاً للقيمة العادلة وتصنيفها ضمن الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة في إيضاح 26.

				2017
المجموع	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
112,750	-	-	112,750	محافظ مسعرة مدارة (إيضاح 8)
226,328	226,328	-	-	محفظة غير مسعرة مدارة (إيضاح 8)
<b>339,078</b>	<b>226,328</b>	<b>-</b>	<b>112,750</b>	
				2016
المجموع	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
137,228	-	-	137,228	محافظ مسعرة مدارة (إيضاح 8)
962,349	962,349	-	-	محفظة غير مسعرة مدارة (إيضاح 8)
<b>1,099,577</b>	<b>962,349</b>	<b>-</b>	<b>137,228</b>	

خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2017 و2016، لم تكن هناك أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 لقياسات القيمة العادلة. كما لم تكن هناك أية تحويلات من أو إلى المستوى 3 لقياسات القيمة العادلة.

إن القيمة الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية لا تختلف بصورة مادية عن قيمتها العادلة نظراً لأن هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل ويتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة السوق في معدلات الأرباح.

## 27 أحداث لاحقة

لاحقاً للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، قامت شركة المحاصة ببيع عقار استثماري بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 2,324,039 دينار كويتي ونتج عن ذلك ربح بمبلغ 1,975,235 دينار كويتي. سوف يتم تسجيل حصة المجموعة من البيع في البيانات المالية المجمعة للفترة التالية.

## 28 إعادة تصنيف أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لكي تتوافق مع عرض السنة الحالية. إن إعادة التصنيف لم يكن لها أي تأثير على المبالغ المدرجة سابقاً لصافي الموجودات أو صافي حقوق الملكية أو صافي نتائج السنة أو صافي الزيادة/ (النقص) في النقد والنقد المعادل.