



# المالية

---

التقرير السنوي

---

2018

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





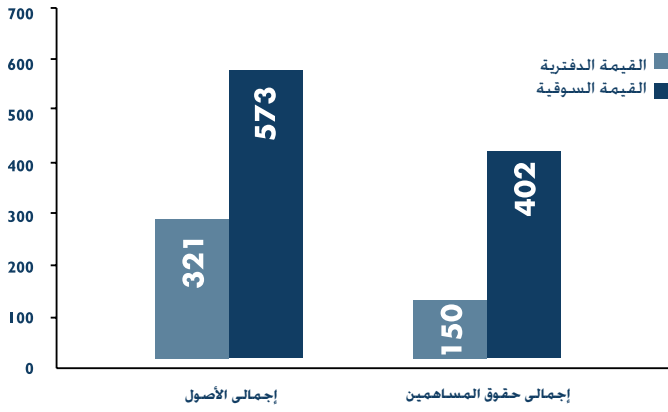
# المحتويات

5	أعضاء مجلس الإدارة
6	كلمة رئيس مجلس الإدارة
10	تقرير مجلس الإدارة
24	تقرير حوكمة الشركات
40	تقرير أنظمة الرقابة الداخلية
42	تقرير لجنة التدقيق
44	تعهد مجلس إدارة الشركة
47	البيانات المالية المجمعة



مقارنة القيمة الدفترية مع القيمة السوقية للأصول وحقوق المساهمين

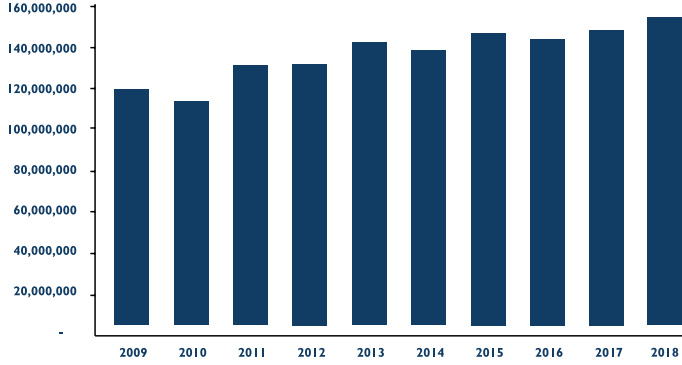
2018



- قامت الشركة بتقييم أصولها من قبل مقيمين مهنيين مستقلين بالسوق الخليجي والأوروبي وقد قدرت القيمة السوقية العادلة (لإجمالي الأصول بمبلغ 573 مليون دينار كويتي ) القيمة الدفترية ( 321 مليون دينار كويتي)
- تقدر القيمة السوقية العادلة لإجمالي حقوق المساهمين بمبلغ 402 مليون دينار كويتي (القيمة الدفترية 150 مليون دينار كويتي)

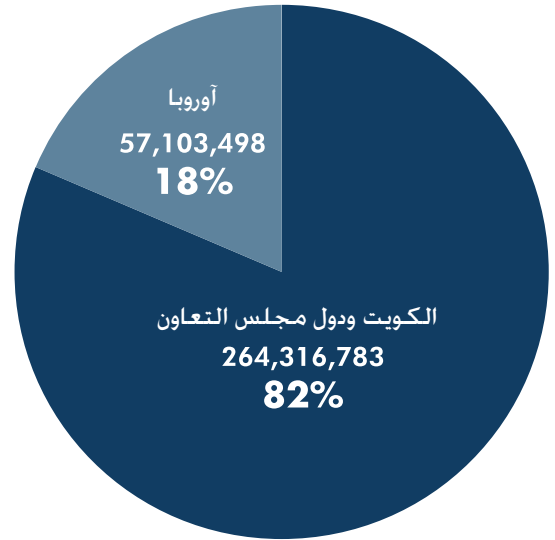
إجمالي حقوق المساهمين

2018-2009



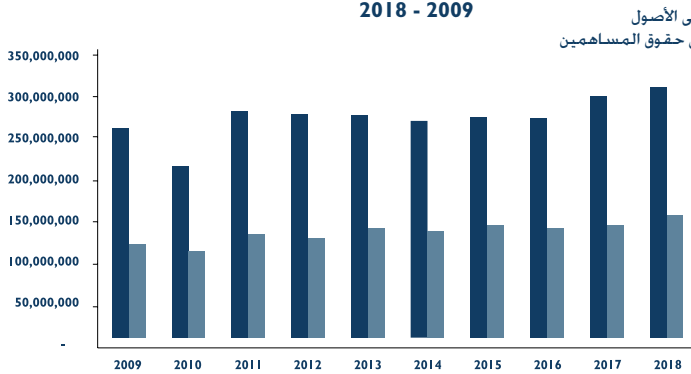
إجمالي الأصول موزعة جغرافيا

2018



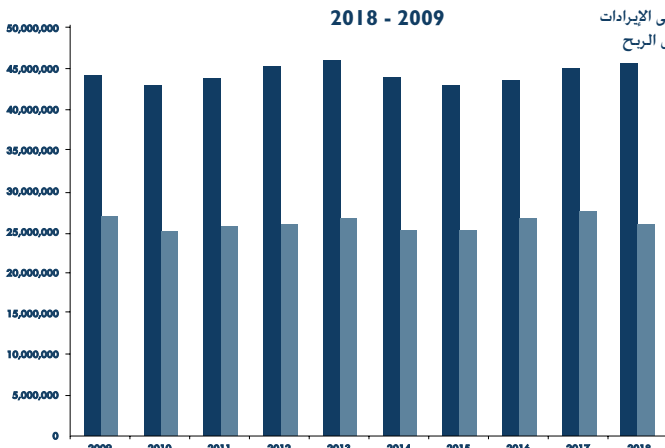
مقارنة إجمالي الأصول مع إجمالي حقوق المساهمين

2018 - 2009



مجمّل الربح إلى إجمالي الإيرادات

2018 - 2009





## أعضاء مجلس الإدارة

غازي فهد النفيسي

رئيس مجلس الإدارة

فيصل عبدالمحسن الخترش

نائب رئيس مجلس الإدارة

أنور عبدالعزيز العصيمي

عضو مجلس الإدارة - الرئيس التنفيذي

عبدالعزيز 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

عبدالعزيز 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





وقد سعت الشركة خلال سنة 2018 على الاستثمار بنهجها الاستراتيجي الراسخ وخططها الاستثمارية المدروسة حيث حققت استقراراً بارزاً في حجم الإيرادات التشغيلية على الرغم من حالة شبه الركود التي شابت السوق العقاري المحلي والاقليمي والعالمي. مما يبرهن على فعالية الاستراتيجية التي انتهجتها شركة الصاحبة العقارية خلال السنة المنتهية لمواجهة الظروف التي شابتها. ولن تألو الشركة جهداً في سبيل تعزيز حقوق المساهمين وتحقيق نمو دائم ينعكس عليها من خلال تطوير مشاريعها في الداخل والخارج بشكل يتناسب مع متطلبات السوق متى ما توافرت الظروف المحيطة. وعززت الشركة هذا النجاحات بتوقيع اتفاقيات رسمية لاستغلال مساحات تأجيرية في مشروع العاصمة (قيد الإنشاء) مع العديد من الشركات والمؤسسات المحلية والعالمية، حيث بلغت المساحة المؤجرة بالمجمع التجاري 43,100 م2 تقريباً وبنسبة 60% من إجمالي المساحات القابلة للتأجير. ولاتزال الشركة تقوم بدراسة العديد من العروض الإيجارية لاختيار الأنسب والأفضل بما يحقق النجاح والريادة لمشروع العاصمة.

## السادة الكرام مساهمي شركة الصاحبة العقارية....

إنه لمن دواعي سعادتنا وسرورنا أن نستمر في التواصل السنوي معكم لنجعلكم على اطلاع تام بمسيرة عمل الشركة والجهود المبذولة في سبيل تحقيق أفضل النتائج وقطف ثمارها.

كما وأنه بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أتقدم لكم بأطيب الأمنيات وخالص الشكر والعرفان على ثقتكم اللامحدودة، وأتشرف بأن أضع بين أيديكم الكريمة التقرير السنوي والنتائج المالية لشركة الصاحبة العقارية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

لم تحمل سنة 2018 معها أي متغيرات بارزة أو مؤثرة بشكل كبير بل استمرت على وتيرة شبه ثابتة واستمرت المؤشرات الايجابية والسلبية في صراعتها الدائم خلال سنة 2018، وإن مالت كفة الايجابيات على كفة السلبيات خصوصاً بعد ارتفاع أسعار النفط وكذلك ارتفاع الأسواق العالمية والمحلية واللذان ساهما بتعزيز الاقتصاد وبعث روح الطمأنينة والتفاؤل بأداء الأسواق وعلى مسيرة الاقتصاد المحلي والعالمي.





حضرات المساهمين الكرام...  
ختاماً...

نتوجه لكم بجزيل الشكر والعرفان على مساندتكم ودعمكم الدائم لنا، مثنين ومقدرين للجهود والعطاءات المتتالية المبذولة من السادة أعضاء مجلس الإدارة والجهاز التنفيذي وجميع العاملين في الشركة بكافة إداراتها وفروعها الخارجية. نسأل الله العلي القدير أن نكون قد لُحنا في تنمية أصول الشركة وتعظيم حقوق المساهمين وتحقيق الأرباح المرجوة وأن يوفقنا الله للمزيد من التقدم في الأعوام القادمة لنبني 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 عهد 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

وفيما يتعلق بملخص الأداء المالي لسنة 2018 فقد حققت الشركة ربحاً بمقدار 17.3 مليون دينار كويتي وبربحية سهم بلغت 35.07 فلس للسهم الواحد بالمقارنة مع العام الماضي حيث بلغت الربحية 15.8 مليون دينار كويتي، بربحية سهم 32.15 فلس للسهم الواحد وبنسبة ارتفاع بلغت 9.5%. كما بلغ إجمالي موجودات الشركة 321 مليون دينار كويتي للعام الحالي بالمقارنة مع 296 مليون دينار كويتي للعام الماضي أي بارتفاع ما نسبته 8.5%. كما ارتفعت قيمة المطلوبات إلى 169 مليون دينار كويتي في العام الحالي بالمقارنة مع 150 مليون دينار كويتي للعام الماضي أي بارتفاع ما نسبته 13%. وذلك كنتيجة للمتطلبات المالية لمشروع العاصمة (تحت الإنشاء).

وفي الجانب الآخر فقد ارتفعت حقوق الملكية التي بلغت 150 مليون دينار كويتي للعام الحالي بالمقارنة مع العام الماضي والتي بلغت 143 مليون دينار كويتي أي بارتفاع بلغ ما نسبته 4%. وبذلك ارتفعت القيمة الدفترية إلى 303 فلس مقارنة مع العام الماضي التي بلغت 279 فلس أي بارتفاع بلغ ما نسبته 9%.

مع الأخذ بعين الاعتبار أن جميع البيانات المالية السابقة تم تسجيلها حسب التكلفة التاريخية والمبنية على البيانات المالية لسنة 2018. أما فيما يتعلق بالقيمة السوقية لإجمالي الأصول والتي تتضمن أصولاً تم تقييمها من قبل مقيمين مهنيين محايدين في نهاية سنة 2018 فقد بلغت 573 مليون دينار كويتي وبذلك أصبحت حقوق الملكية والمضاف إليها فائض إعادة تقييم الأصول مبلغ 402 مليون دينار كويتي تقريباً لترتفع بذلك القيمة الدفترية حسب القيمة العادلة للسهم إلى 783 فلس للسهم الواحد.

كما اقترح مجلس الإدارة تخصيص مكافأة لأعضاء المجلس لسنة 2018 بمبلغ وقدره -/120,000 دينار كويتي (-/120,000 دينار كويتي لسنة 2017)، حيث تخضع لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة. واقترح مجلس إدارة الشركة القيام بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 20 فلس للسهم الواحد عن عام 2018 (20 فلس لسنة 2017) على أن يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة المقيدون في سجلات الشركة في نهاية يوم الاستحقاق.



## تقرير مجلس الإدارة

# الاستثمارات المحلية





## مشروع العاصمة

للمشاة والمركبات موزعة بمرونة وكفاءة عالية. وفيما يتعلق بأعمال تنسيق الموقع والمساحات المحيطة بها فقد حرصنا على توفير مداخل ومخارج منفصلة لكامل عناصر المشروع لتضمن الكفاءة القصوى لانسيايية الحركة المرورية وتفادياً لمعضلة الازدحام التي قد تسبب بإزعاج رواده ومرتاديه. 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 وتصور استراتيجي لإنهاء المشروع والبدء بتشغيله على مراحل. وذلك وفق جدول زمني دقيق يرسم كامل مراحل التنفيذ لجميع أجزاء المشروع ومكوناته بحرفية عالية وبصورة منطقية تضمن الانتهاء بالوقت المحدد أو الحد الأدنى من التأخير الذي قد يتسبب بصورة خارجية عن الإرادة. خلال عام 2018 تم الانتهاء من الأعمال الخرسانية للجزء التجاري ومبنى مواقف السيارات تحت الأرض. بالإضافة إلى السراديب والدور الأرضي و3 أدوار من الجزء المكتبي بالمشروع وتم البدء أيضاً بأعمال التشطيبات الداخلية والخارجية وأعمال الواجهات للجزء التجاري من المشروع.

### أعمال التأجير بالمشروع :

قامت الشركة بالبدء بعملية تسويق المشروع بمخاطبة عدة جهات وماركات عالمية وذلك لما لها من دور إيجابي برسم خارطة المشروع المستقبلي وتوجهاته على المساحات التأجيرية المتوسطة والصغيرة. 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 لافايت
- سوق مونوبري - هايبر ماركت
- شركة السينما الكويتية الوطنية
- يو أف سي جيم - النادي الصحي
- ناشيونال جيوغرافيك للترفيه العائلي
- شركة إكسبايت الغانم للإلكترونيات
- بلاي
- سكاى زون

وقد بلغ مجمل المساحات المؤجرة بنهاية العام 2018 نحو 43,100 م<sup>2</sup> ما نسبته 60% من إجمالي المساحات القابلة للتأجير في مشروع العاصمة. وبذلك تسير استراتيجية الإدارة في تسويق المشروع على النحو المخطط له. في شغل أكبر مساحة ممكنة لأبرز العلامات التجارية في وقت قياسي وبأسعار مناسبة. ويقوم الفريق الإداري والتسويقي للشركة حالياً على تسويق المساحات المتبقية المتوسطة منها والصغيرة داخل المشروع للحصول على قيم إيجابية أعلى من التعاقيدات التي تمت. تضمن أفضل عائد على الاستثمار. وأخيراً فقد حرصت شركة الصالحية العقارية على استثمار كامل خبراتها الفنية والمالية في مشروع العاصمة

وصلت شركة الصالحية العقارية إلى المراحل الأخيرة من الأعمال لمشروع العاصمة وفق الجدول الزمني المنصوص والمتفق عليه والذي يتكون أصلاً من مجموعة من العقارات التجارية والاستثمارية بمنطقة الشرق وتشكل بمجملها 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 الصقر (الشهداء سابقاً) وشارع خالد بن الوليد.

### الفكرة التطويرية للمشروع :

قامت الشركة بإسناد أعمال دراسة المشروع وتطويره لكبرى المكاتب الاستشارية العالمية وذلك كلاً وفق نشاطه والمهام التطويرية الموكلة له بالمشروع وذلك حتى تم الوصول للصيغة النهائية المثلى لمشروع العاصمة بعد تطوير كامل عقارات الشركة مجتمعة مع أراضي الدولة المحيطة بها وفق رؤية عصرية وعقارية تتلاءم مع معطيات السوق وتلبي طلباته وتعيد الرونق والثقل التجاري المعهود لمدينة الكويت كمركز مالي وتجاري للدولة.

### 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 :

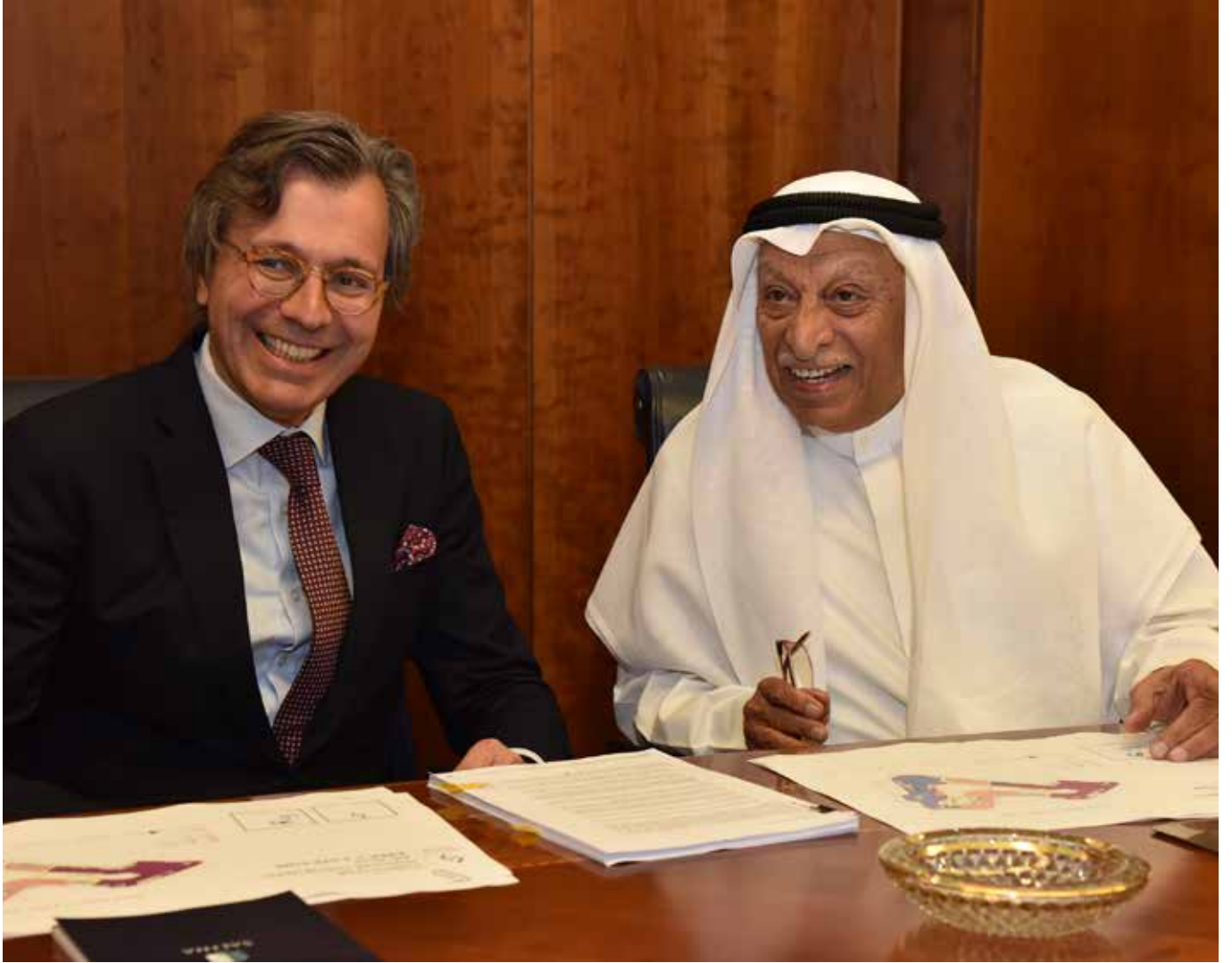
عبارة عن فندق يلي الأدوار المخصصة للجزء التجاري ويتكون من 11 دور مكونة من 164 جناح مع خدماتهم من مطاعم وقاعات متعددة الأغراض ونادي صحي.

### 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 وبعدها إجمالي يقارب 2,000 موقف موزعة بطريقة تسهل على رواد الجزء التجاري والمكتبي والفندقي استغلالها حيث تم وصل جميع مكونات المشروع بجسور وأنفاق



والمناطق القطبية المتجمدة والمحيطات العميقة والفضاء الخارجي والتفاعل مع الكائنات الحية لاكتساب المزيد من المعرفة والثقافة. وتعتبر شركة ناشيونال جيوغرافيك والتي يقع مركزها الرئيسي بالولايات المتحدة الأمريكية من الشركات المهمة بتقديم خدمات الترفيه والتعليم بطرق مبتكرة وإبداعية وتفاعلية وستقوم بفتح فروع جديدة لها في جميع أنحاء العالم لتعزيز انتشارها. وهذا المشروع يعمل على توفير جو ترفيهي للعائلة داخل المول ويعزز نسبة المترددين على المول سواء للتسوق أو لقضاء يوم عائلي ترفيهي متكامل. حيث أن للمشروع فائدة تسويقية وترويجية بجانب العائد المادي. وسيتم الإشراف على المشروع من خلال إدارة كاملة من مديرين متخصصين في هذا المجال ومشرفين وموظفين ذوي خبرة في إدارة المراكز الترفيهية الحديثة.

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 178 مليون دينار كويتي. علماً بأن تمويل المشروع سيكون ذاتياً من محفظة الشركة بالإضافة إلى الاقتراض من البنوك.

### شركة الصالحية العالمية لمراكز الترفيه

يعد التوقيع مع ناشيونال جيوغرافيك لاستغلال مساحات تأجيرية في مشروع العاصمة بمثابة نقطة انطلاق قوية لإقامة أول مراكز الترفيه العائلي تحت العلامة التجارية العالمية (National Geographic Ultimate Explorer) في دولة الكويت ويعتبر الأول في الشرق الأوسط. وذلك بالشراكة بين شركة الصالحية العقارية وشركة (iP2) للترفيه العائلي (صاحبة الامتياز الحصري لشركة ناشيونال جيوغرافيك الأمريكية). حيث تم تأسيس شركة كويتية تابعة تحت اسم شركة الصالحية العالمية لمراكز الترفيه (ش.م.م) تساهم فيها شركة الصالحية العقارية بنسبة 90% وشركة (iP2) بنسبة 10%.

وسوف يقدم مركز الترفيه العائلي (National Geographic Ultimate Explorer) والذي سيقام على مساحة 5,061 م<sup>2</sup> خدماته لكافة أفراد الأسرة من خلال مراكز الاستكشاف الممتعة والتفاعلية لمحاكاة العالم والغابات والصحاري



### الصالحية بلازا

اهتمت شركة الصالحية العقارية في عام 2005 بإنشاء الصالحية بلازا في المنطقة المقابلة لمجمع الصالحية التجاري لإنعاشها وتوفير منطقة خارجية تجمع الزوار والمتسوقين للاستمتاع بالأجواء اللطيفة في موسمي الشتاء والربيع حيث تحلو الجلسات الخارجية مع تحسّن الطقس. توفر الصالحية البلازا العديد من المطاعم والمقاهي الراقية التي تحيط بها مساحات منسقة بالزهور الجميلة ونافورة مائية مضيئة 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

يرتبط برج السحاب بمجمع الصالحية التجاري بجسر معلق في الطابق الميزانين جعل منه جزءاً مهماً وتابعاً ومن أبرز الأبراج العمرانية إذ يضم البرج عشرين طابقاً للمكاتب الفارهة بمساحة 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 وبفضل الخدمات المتميزة التي تقدمها شركة الصالحية العقارية تمكن برج السحاب من تحقيق نسبة إشغال كاملة قدرها 100% منذ إنشائه عام 1997.

### مجمع الصالحية التجاري - أصالة وعراقة

مجمع الصالحية التجاري هو أول مجمع متعدد ومختص في مجال التجزئة والترفيه إذ تم افتتاحه في عام 1978 ليتسم بالريادة والأولوية في منطقة الخليج العربي. ومن خلال تغييره لمفهوم التسوق التجاري في المنطقة آنذاك وتصميمه بمستوى عالي من الحرفية والذي حافظ 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. تعلوهم 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 ماريوت وبرج السحاب للمكاتب والصالحية بلازا. كما يخدم زبائن المجمع والمتسوقين وأصحاب المكاتب والمحلات 376 موقفاً داخلياً تقع تحت المجمع التجاري بالسرداب الأول والثاني. و 428 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.



يعتبر الفندق الخيار الأمثل لعقد المؤتمرات والمناسبات الاجتماعية وذلك نظراً للقاعات الشاسعة والمتعددة التي يقدمها فريق عمل محترف في التنظيم والإدارة. يضم 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.

وقد أجرى فندق جي دبليو ماربوت الكويت العديد من التجديدات مؤخراً وذلك لتقديم أعلى مستوى من الخدمة لضيوفه الكرام. وتشمل التجديدات تغيير سجاد جميع الغرف وممرات الفندق لإضافة مظهر عصري وجديد على مظهره. بالإضافة إلى التحديث العام لنظام تكييف الهواء.

### فندق جي دبليو ماربوت

يتألق فندق "جي دبليو ماربوت" مدينة الكويت بين فنادق الكويت الفاخرة إذ يقدم الفندق تشكيلة متنوعة من العروض والخدمات التي تلبي احتياجات الضيوف سواء الزائرين للعمل أو الترفيه. كما يعتبر موقعه استراتيجياً 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 أشهر المأكولات العربية والعالمية على مدار الساعة.





### برج الراجة

يستحوذ برج الراجة على مساحة 1,265.5 م<sup>2</sup> من مشروع الراجة 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. تسهلاً 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 بمساحات تأجير مناسبة خالية من الأعمدة. تتراوح من 250 م<sup>2</sup> إلى 740 م<sup>2</sup> تقريباً. جعل لشاغل الدور مطلق الحرية في اختيار التقسيمات التي يراها مناسبة لأعماله. واستمر النشاط خلال عام 2018 في تأجير المكاتب القليلة المتبقية ليصل معدل الإشغال إلى 100%.

### مركز الراجة التجاري - تجزئة وترفيه

يعد مركز الراجة من المشاريع المهمة لشركة الصالحيه العقارية ولموقعه المميز في شرق مدينة الكويت. 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. للمركز سبعة أدوار للمكاتب التجارية، تمتاز بخدمات ذات مستوى عالٍ. تم تجهيز مركز الراجة التجاري، بمبنى يضم ستة أدوار كمواقف للزوار والزائرين يسع 1,400 سيارة، موصولة بجسور معلقة مطلة على الراجة بلازا، وهي مساحة تقدر بـ 3,000 م<sup>2</sup>، تتميز بانطباق 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.



### قاعة الراية

تعد قاعة "الراية" والتي تديرها إدارة ماريوت العالمية أحد أفخم وأرقى قاعات الحفلات في الكويت، بتجهيزاتها الحديثة والمتطورة ومساحتها الشاسعة التي تقدر بحوالي 1500 م<sup>2</sup>. تعتبر قاعة "الراية" الخيار الأنسب لإقامة جميع أنواع المناسبات والمؤتمرات بالكويت سواء منها الصغيرة أو الكبيرة. كما يمكن تقسيم القاعة الى ستة قاعات لتناسب أي حدث من أي حجم حسب الرغبة. كما توفر مواقف سيارات شاسعة تزيد عن 1,000 موقف.

وتتضمن «الراية» كذلك فريق عمل محترف ومتخصص يعتني بأدق التفاصيل بأقصى مستوى من الاحترافية. ولكونها من أكبر القاعات التي تلبي احتياجات المناسبات الاجتماعية الأكثر شهرة في الكويت، أطلقت قاعة الراية موقعاً جديداً [www.arrayaballroomkuwait.com](http://www.arrayaballroomkuwait.com) لتوفير جميع المعلومات اللازمة لمنظمي المناسبات وتسهيل عملية الحجز.

كما توفر "الراية" جناح خاص للأعراس وقوائم طعام غنية ومتنوعة مما يجعل منها الخيار الأول لجميع منظمي الاحتفالات والمناسبات الاجتماعية والمعارض.

### 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 وبالقرب من المعالم السياحية الرئيسية وبعيد مسافة 18 كيلو متر فقط عن مطار الكويت الدولي. كما أن اتصاله المباشر بمجمع "الراية" يجعل منه الوجهة المثالية للعائلات الزائرة للكويت بهدف التسوق.

يتكون فندق كورت يارد ماريوت الكويت من 264 من الغرف والأجنحة المناسبة لكبار الشخصيات التي تعزز وسائل الراحة الفاخرة وبإطلالات رائعة على أفق المدينة ومن خلال التجديد الدائم تم إضافة ثلاث فئات جديدة وهي الأجنحة "الدبلوماسية" و"الأميرية" و"الملكية" وتتميز الأجنحة الجديدة بتصاميمها وألوانها المميزة التي تتماشى مع الجو العام للفندق.

كما يضم الفندق خيارات مميزة لتناول الطعام مثل مطعم وصالة أتريوم ومطعم سول أند سبايس الهندي الشهير ومقهى تراميسو ومطعم سوشي الياباني. ويوفر فندق كورت يارد ماريوت الكويت ست غرف للاجتماع تعتبر مثالية للمناسبات الصغيرة والمتوسطة الحجم وللدورات التدريبية مجهزة بخدمة إنترنت عالي السرعة ومعدات سمعية وبصرية متقدمة لتوفير أفضل مستوى من الخدمة للضيوف.



## تقرير مجلس الإدارة

# الاستثمارات الخارجية





## المملكة المتحدة ملكيات شركة كيه بي آي

هناك قدر كبير من الجدل يدور حول تأثير قرار المملكة المتحدة بمغادرة الاتحاد الأوروبي على المملكة المتحدة بشكل عام وعلى الاقتصاد البريطاني وسوق العقارات في المملكة المتحدة.

وفقاً لتقدير شركة CBRE للاستشارات العقارية وهي واحدة من أكبر الشركات في العالم في مجال الاستشارات العقارية، كما يشير عدد من المؤشرات الحالية إلى أن الاقتصاد البريطاني مستمر في عكس النمو القوي مع اقتراب عام 2018 من نهايته، علماً أن هذه التوقعات موجودة بالرغم من المخاوف من التأثير المحتمل لخروج المملكة المتحدة من الاتحاد الأوروبي، ومع ذلك، تدعم المرونة الاقتصادية من خلال تحسين البيئة المحلية، ويستمر التضخم نتيجة لارتفاع أسعار النفط وتقلبات العملة، على الرغم من أن هذه التأثيرات أثبتت حتى الآن أنها مؤقتة.

كما يتابع المستثمرون الأجانب في السيطرة على صفقات الاستثمار في وسط لندن في الربع الثالث، حيث شكل هؤلاء المستثمرون نسبة 90% من السوق، أي زيادة عن النسبة التي كانت موجودة في الربع السابق وهي 80%. وعلى مدار الاثني عشر شهراً الماضية، شكل المستثمرون الأجانب 83% من إجمالي سوق الاستثمار في لندن، وعلى الرغم من أن أكبر الصفقات كانت تضم مستثمر كوري جنوبي بمبلغ 1.2 مليار جنيه استرليني من إجمالي 4.1 مليار جنيه استرليني، إلا أن المستثمرين الأوروبيين ما زالوا يشكلون أكبر مجموعة مستثمرين.

أما في سوق العقارات السكنية، وبشكل مفاجئ ارتفعت أسعار المنازل في وسط لندن بنسبة 1.1% في الربع الثالث، على الرغم من تباطؤ المستثمر في المبيعات بنسبة 13% مقارنة بالربع السابق، واستمر سوق المباني الجديدة في التفوق على سوق المباني المستعملة من خلال زيادة مبيعات البناء الجديد بنسبة 7% في الأشهر التسعة الأولى من عام 2018 مقارنةً بالعام الماضي، كما أظهر سوق الإيجارات علامات قوة مع نمو الإيجارات بنسبة 1.5% في الربع الثالث.

ولهذا فقد أثبتت الاقتصادات الإقليمية الواقعة خارج لندن مرونتها، وحافظت المراكز الرئيسية في المملكة المتحدة على درجات متفاوتة من النمو فيما يخص الأسواق التجارية والسكنية، وقد حقق قطاع اللوجستيات والتوزيع أداءً جيداً مرة أخرى، مما يعكس زيادة التسوق عبر الإنترنت، على الرغم من أن معظم القطاعات استفادت، باستثناء سوق التجزئة، هذا وقد حول المستثمرون البريطانيون والأجانب تركيزهم على هذه الأسواق التي تتيح لهم فرص كبيرة.

واستفادت مؤشرات الأداء الرئيسية من قوة الأسواق طوال عام 2018 عن طريق بيع بعض العقارات، وتم تحقيق أسعار جيدة في الوقت الذي يتم فيه إعادة تصميم المحفظة، وتم تحديد المزيد من المبيعات للبيع خلال عام 2019 مع الاحتفاظ بالباقي لضمان عملية زيادة الفرص.

ومع توقع خروج بريطانيا من الاتحاد الأوروبي في مارس 2019، من

المحتمل استمرار حالة عدم اليقين خلال الجزء الأول من العام، وحتى إذا تم التوصل إلى اتفاق، فإن تأثير مغادرة الاتحاد الأوروبي لن يكون معروفاً وسيظهر مع مرور الوقت، وفي الوقت نفسه، من المرجح أن تستمر المملكة المتحدة في جذب الاهتمام الخارجي، فضلاً عن استمرار الطلب المحلي على فرص طلب المباني والتنمية والاستثمار.

## شركة الصالحية للاستثمارات العالمية بيورما كوارتر، مدينة برمنجهام

تتسم مدينة برمنجهام على أنها واحدة من أكثر المدن المتغيرة بسرعة كبيرة في المملكة المتحدة، حيث تواصل تغيير صورتها التاريخية الصناعية الرئيسية لمدينة حديثة نابضة بالحياة.

ولابد أن سبب جاذبية مدينة برمنجهام المستمرة وتراثها الصناعي الغني يكمن في جهد حكومتها المحلية التي تتابع تجديد الأحياء القديمة وتشجيع عمليات التطوير الرئيسية مثل عملية إنشاء محطة نيو ستريت التي اكتملت الآن ومركز التسوق التجاري الجديد بها، فضلاً عن البدء ببعض التطورات الرئيسية للمكاتب، كما ساهمت الأنشطة المالية الضخمة التي تخصصها الحكومة في الاستثمار في البنية التحتية مثل خطوط الترام الجديدة ومجمعات المكاتب والمساحات العامة في استمرار معدل التغيير وإعادة تشكيل مركز المدينة.

كانت وتيرة النمو الاقتصادي في المنطقة كبيرة خلال العام الماضي، حيث تبين الشركات الجديدة القادمة إلى المنطقة أهمية برمنجهام كمركز تجاري بديل عن لندن، هذا وقد ضاعف مصرفي HSBC و Deutsche من تركيزهما المهني على المدينة، وأعلنت إدارة الجمارك (HMRC) عن خطط لنقل عدد كبير من موظفيها إلى وسط المدينة في عام 2020.

أفادت الأخبار هذا العام باختيار برمنجهام كشريك مستضيف لدورة ألعاب الكومنولث لعام 2022 مما سيعزز المزيد من الفوائد الاقتصادية والاجتماعية على المدينة.

ومن المتوقع أن تصل قيمة إجراءات المكاتب في برمنجهام بنهاية 2018 إلى حوالي 34 جنيهاً استرلينياً لكل قدم مربع تزامناً مع استمرار تناقص عدد المكاتب من الدرجة الأولى، ومن المتوقع أيضاً أن تتجاوز المساحات المستأجرة في وسط مدينة برمنجهام 700 ألف قدم مربع هذا العام على الرغم من أن معظم هذه المساحة تضم وحدات أصغر تقل مساحتها عن 30 ألف قدم مربع.

أما في مجال الاستثمار، فقد واصلت برمنجهام جذبها للمستثمرين في النشاط التجاري، ففي الوقت الذي استحوذ فيه المشترون القادمون من الخارج على 44% من استثمارات المكاتب في المدينة منذ عام 2016، بدأت المؤسسات البريطانية وغيرها من المستثمرين الموجودين في المملكة المتحدة بتحويل تركيزهم إلى المدينة أيضاً، ومع ذلك، تبقى العوائد الأساسية لأفضل مساحة بنسبة 4.75%.

أما في مجال سوق العقارات، فقد حافظ سوق العقارات في

ويستمر مشروع بورما في جذب اهتمام كبير للمستثمرين إذ شغلت شركة The Prince's Trust الآن جميع المكاتب في مبنى Coldstore المصنف من الدرجة الثانية كمقر رئيسي لشركة ميدلاندرز كما توسعت شقق Accor / Pierre Vacances Adagio الفندقية ذات الخدمة الذاتية، ولهذا أصبحت المرحلة الأولى ممتلئة بالكامل الآن.

وقد تم التركيز على المرحلتين المتبقيتين والمفاوضات تجري بشأن التعاقد على المرحلة الثالثة من المخطط، مما سيجعل هذه الخطوة مهمة جداً.

تجري المناقشات مع عدد من الجهات المحتملة الراغبة بشراء أو استئجار المكاتب الموجودة في المرحلة الثانية، وستكون هذه خطوة مهمة للغاية في إطلاق البرج الرئيسي حيث من المتوقع أن يجذب العنصر السكني الذي يؤمنه البرج اهتماماً كبيراً.

وسط برمنجهام على نموه الثابت، ففي عام 2018 كانت مدينة برمنجهام واحدة من أفضل المدن أداءً في إنجلترا من حيث تغير أسعار المنازل. حيث تفوقت على لندن تفوقاً ملحوظاً. وقد ساهمت الزيادة الكبيرة في الأسعار التي شهدناها في السنوات القليلة الماضية لتصل لنسبة 45% في متوسط قيم العقارات السكنية منذ زمن انخفاضه ما بعد الأزمة في عام 2009، وهناك فرق كبير بين مدينة برمنجهام - ثاني أكبر مركز تجاري في المملكة المتحدة - ومدينة لندن - المركز المالي لأوروبا. حيث تتراوح أسعار المباني المبنية حديثاً في بعض المناطق المركزية في لندن من 1,000 إلى 2,000 جنيه إسترليني لكل قدم مربع، بينما تبلغ قيمة أعلى الأسعار في مدينة برمنجهام حوالي 450 جنيهًا إسترلينيًا لكل قدم مربع في وسط برمنجهام، ولهذا الأمر فقط جذبت مدينة برمنجهام المشتريين من المملكة المتحدة ذاتها ومن خارجها.



## الصالحية في ألمانيا هدية القابضة

تمتلك شركة الصالحية العقارية في ألمانيا نسبته 91% من شركة هدية القابضة جي أم بي اتش. ومن خلال شركتها التشغيلية شركة دانه جي أم بي اتش التي يقع مقرها الرئيسي في مدينة هانوفر. تدير 950 موظف من الموظفين المؤهلين والمدربين تدريباً عالياً على إدارة وتشغيل 13 دار تمييز و4 مساكن رعاية دائمة وعقارين "دانه لايف ستايل" بمجموع 1,614 سرير تقع جميعها في المنطقة الشمالية الغربية من ألمانيا وتمتلكها بالكامل شركة SAREC، وهي إحدى الشركات الفرعية لشركة هدية.

تسعى شركة دانه جي أم بي اتش لتلبية متطلبات السوق الحالية وابتكار مفاهيم جديدة لرعاية كبار السن إذ تم تطوير عقارين جديدين في عام 2013 أسمتهما "دانه لايف ستايل" ويشمل كل مبنى على 17 شقة بمجموع 34 شقة تم تجهيزها خصيصاً لتلبية احتياجات العملاء والمقيمين من كبار السن لتوفر هذه الشقق أقصى درجات العناية والرعاية.

وفي باد بيرمونت تقوم الشركة بإعداد الدراسات المناسبة فيما يتعلق بأفضل استخدام للمساحات المتوفرة لتلبية متطلبات السوق المتمثلة بشقق واسعة ومرافق حديثة. كما واصلت شركة هدية على مر السنين سعيها بالحفاظ على مكانتها وعلامتها التجارية الرائدة والمرتبطة بالمباني السكنية من الدرجة الأولى التي توفر وتحافظ على مستوى عالٍ جداً من الرعاية الصحية. بصفتها إحدى أفضل مقدمي الرعاية الصحية والرعاية السكنية المساعدة في مجال رعاية المسنين.

## مشروع مشترك بين شركة الصالحية العقارية ومجموعة سايمونز جروب ليمتد

في عام 2018، وقعت شركة الصالحية العقارية اتفاقية ملكية مشتركة مع شركة سايمونز جروب ليمتد البريطانية، وذلك بغرض الاستثمار في تخطيط وتطوير فرص استثمارية متاحة لدى شركة سايمونز. أو تقوم سايمونز بتوفيرها من خلال علاقتها الوثيقة. وفي بعض الحالات عبر عملائها.

وتتملك سايمونز باعاً كبيراً في مجال الاستثمار العقاري يمتد لأكثر من 70 عاماً، حيث تقوم الشركة بأعمال التصميم والبناء والتطوير. وتقدم تلك الخدمات والمهارات لعدد من أكبر العلامات التجارية وأكثرها شهرة في المملكة المتحدة، وباعتبارها واحدة من شركات القطاع الخاص، فقد حافظت سايمونز على طابعها الشخصي على مر السنين، حيث يعزى الكثير من النجاح المستمر للشركة إلى العلاقات الطويلة والممتدة التي عمدت الشركة على تنميتها مع جميع شركائها وعملائها.

ووفق اتفاقية الشراكة، فإن سايمونز قد اختارت فرصة تطوير مستقبلية عبارة عن استثمار بمساحة 250 فدان في شمال كامبريدج مع واجهة واسعة على طريق A14 المزدوج، حيث تم توقيع اتفاقية مع مالك الأرض بشأنها. ومن المقترح أن يتم تقديم طلب للحصول على الموافقة لمخطط مشروع متعدد الاستخدامات في تلك الأرض. على أن يتم ترتيب ذلك بعناية وبالمشاركة مع عدد من الجهات ذات الصلة والاستشاريين قبل أن يتم تقديم الطلب.

كما تم توقيع شراكة أخرى بين شركة الصالحية العقارية وشركة سايمونز البريطانية، وذلك بقيام واحد من كبار عملاء سايمونز بعرض فرصة تسويقية لإحدى الأراضي للبيع، وتقع الأرض في الجانب الغربي من مدينة نوتنجهام وتتمتع بموقع تخطيطي إيجابي وتاريخي، وقد وافق الكيان المشترك على الاستحواذ على تلك الأرض. كما سيتم تقديم الموافقة على طلب مخطط متعدد الاستخدامات لبيع الأرض على شكل قطع منفصلة.



## نظم المعلومات

عن طريق الاستعانة بموظفين مدربين وذو كفاءة عالية وأنظمة متطورة وتجهيزات جديدة تقوم شركة الصالحية العقارية بتغطية كافة احتياجات العمل الحالية وتطويرها. كما تحرص إدارة الحاسب الآلي على متابعة ودراسة أحدث التطورات والتقنيات في المجالات التكنولوجية للاستفادة منها في رفع مستوى الخدمات الحالية ومشاريع الشركة المستقبلية. وتقوم إدارة الحاسب الآلي حالياً باستبدال أجهزة الخوادم الرئيسية للأنظمة الأساسية للشركة وذلك لزيادة القدرة الاستيعابية والتخزينية. وتم الانتهاء من رفع مستوى الأمن الخارجي لمكونات الشبكة الرئيسية.

ومن جهة مشروع العاصمة الذي يعد أحد أهم وأكبر المشاريع في الكويت لشركة الصالحية العقارية التي بدورها تعمل على تشييد هذا المشروع كأحد الأبنية الذكية التي توفر مفهوم الاستدامة وتعزز الاستخدامات التكنولوجية الحديثة لتلبية الاحتياجات المختلفة والمتطورة من جانب الرواد والمستأجرين. فقد أنجزت إدارة الحاسب الآلي خلال العام 2018 عدد من الاسهامات منها مراجعة وتحديث اختبارات الأوراكل للمشروع. وكذلك مراجعة متطلبات الدوائر التليفزيونية المغلقة CCTV. بالإضافة إلى تحليل مختلف أنواع الوسائط الرقمية لاستخدامها في كل أقسام المشروع. حيث كانت الاجتماعات مستمرة مع مزودي الخدمات التليفزيونية والمعلوماتية والانترنت وخدمات الهواتف المتنقلة للتوصل إلى أفضل مستويات الخدمة لمرتادي ومستأجري مشروع العاصمة.

## الموارد البشرية

تؤمن إدارة شركة الصالحية العقارية بأن نجاح أي مؤسسة يرتبط ارتباطاً وثيقاً بتوافر كوادر وظيفية ذات كفاءة وقدرة على فهم احتياجات العمل. بالإضافة إلى توافر أفضل أنظمة العمل الحديثة داخل الشركة. وذلك بهدف تقديم أفضل أداء وتحقيق النتائج المرجوة.

ومن أجل استمرار هذا النجاح تقوم إدارة الموارد البشرية بالشركة بتوفير بيئة عمل مميزة يستطيع من خلالها موظفو الشركة إدراك دورهم. فضلاً عن توفير الدعم اللازم لتطوير قدراتهم وتنمية مهاراتهم الوظيفية من خلال توفير البرامج التدريبية المتخصصة والمستمرة. حيث شهد العام الماضي تنفيذ عدد من البرامج التدريبية ذات العلاقة بالمهام الوظيفية لموظفي الشركة. وقد استفاد عدد كبير من الموظفين خاصة من المجموعة المالية والمحاسبية ومجموعة الحاسب الآلي بالإضافة إلى الوظائف المساندة والمساعدة.

كذلك فإن فريق إدارة الموارد البشرية يرى أن تعزيز تواجد الشركة في السوق كأحد الشركات المتميزة في مجالها يعتمد بالأساس على الاحتفاظ بالموظفين المتميزين والاستثمار في امكانياتهم بالإضافة إلى استقطاب الكفاءات المطلوبة. ومن أجل ذلك لا تدخر الشركة جهداً في تحقيق الرضا التام للموظفين لديها وتقديم أنواع الدعم اللازم. الأمر الذي يعكس أحد أهم عناصر القوة الرئيسية الداعمة لأنشطة الشركة في تقديم أعلى مستويات الخدمة.

وفي إطار مجهودات إدارة الموارد البشرية في تطوير بيئة العمل وتفعيل رقابة الدوام داخل الشركة فقد تم خلال العام 2018 تفعيل نظام البصمة لموظفي الشركة لإثبات الحضور والانصراف. حيث يقوم فريق الإدارة بمراقبة حركة الدوام بالشركة. الأمر الذي ساعد في ضبط العمل وحساب الأعمال الإضافية لموظفي الشركة بشكل أدق. كما ساهم في ترتيب وتنظيم نوبات العمل للأقسام التي تعمل بدوامات غير منتظمة أو تبادلية.

وحول مشروع العاصمة فإن إدارة الموارد البشرية في الشركة قد انتهت بشكل مبدئي من مخطط القوى العاملة والهيكل التنظيمي. حتى تكون الشركة على أتم استعداد وفي الوقت المناسب لتوفير الوظائف المطلوبة لبدء العمل وتوزيع المهام لإدارة المشروع في مختلف جوانبه.



# 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	مستقل	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 الصالحيّة العقارية

**السيد/ غازي فهد النفيسي - رئيس مجلس الإدارة**

السيد/ غازي النفيسي عضو مؤسس في شركة الصالحيّة 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 الصالحيّة العقارية بتاريخ 21/3/2016. ويشغل حالياً رئاسة اللجنة التنفيذية بالشركة.

يتأخر 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 عضواً 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 الصالحيّة 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 ضابطاً في الجيش الكويتي حتى العام 1974. ويتولى حالياً 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 الصالحيّة 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 حالياً عضوية لجنة الترشيحات والمكافآت وعضوية اللجنة التنفيذية 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 حالياً منصب رئيس مجلس إدارة شركة العاصمة العقارية. وعضوية مجلس إدارة شركتي هدية القابضة (ألمانيا) وشركة كي بي أي (بريطانيا). كما شغل عضوية مجلس الإدارة في شركات وبنوك داخل الكويت منها البنك التجاري وشركة المستثمر الدولي. وكان نائباً لرئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في شركة اللؤلؤة العقارية ونائباً لرئيس مجلس الإدارة في الشركة الكويتية اللبنانية للإنماء العقاري.

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

انضم السيد عبدالعزيز النفيسي إلى مجلس إدارة شركة الصالحيّة العقارية منذ العام 2006. ويتولى حالياً منصب نائب الرئيس التنفيذي للشركة وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 21/3/2016. ويشغل حالياً عضوية اللجنة التنفيذية بالشركة.

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 وشئون شُرق أوسطية من الولايات المتحدة الأمريكية (Northeastern University - Boston, MA) في عام 1997.

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

**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. وشركة (DDR Performance) مصنع متخصص ورائد في مجال قطع غيار السيارات للأداء العالي. كما يشغل عضوية مجلس إدارة شركتين في مصر.

**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 العالمية لمراكز الترفيه. 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/ 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. ويشغل حالياً 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 حالياً منصب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي في شركتي البستان المتحدة العقارية والمرمر القابضة. كما أنه المدير العام لشركة العثمان والزامل للتجارة العامة والمقاولات والمدير العام لمؤسسة عيسى العثمان للتجارة العامة والمقاولات.

**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 منذ العام 2002. وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 21/3/2016. ويشغل 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 تكوّن المحافظ الاستثمارية وتولي إدارتها. كما كان مساهماً في تأسيس صندوق المركز العقاري.



## حضور الأعضاء لاجتماعات مجلس الإدارة

عقد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية عدد (6) اجتماعات خلال العام 2018. ويوضح الجدول التالي تفاصيل تلك الاجتماعات وعدد الاجتماعات التي حضرها كل عضو في المجلس :

اسم العضو	اجتماع رقم (1/2018) بتاريخ 12/2/2018	اجتماع رقم (2/2018) بتاريخ 2/4/2018	اجتماع رقم (3/2018) بتاريخ 14/5/2018	اجتماع رقم (4/2018) بتاريخ 08/08/2018	اجتماع رقم (5/2018) بتاريخ 12/11/2018	اجتماع رقم (6/2018) بتاريخ 10/12/2018	عدد الاجتماعات
غازي النفيسي رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
فيصل الخترش نائب الرئيس	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
أنور العصيمي عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
عبدالعزيز النفيسي عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
يوسف العثمان عضو	✓	✓	✓	✓		✓	5
عبدالرحمن البابطين عضو مستقل	✓		✓	✓	✓	✓	4
مرزوق المطيري عضو مستقل	✓		✓	✓	✓	✓	5
سعود الزين عضو	✓	✓	✓	✓			4

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

يتم فيها من مناقشات ومداومات. 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 ولجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية لمجلس الإدارة. 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

للشركة. كذلك توضح تلك السياسات جميع الالتزامات الواقعة على الإدارة التنفيذية والرئيس التنفيذي في ضوء المسؤوليات المخولة لهم من قبل مجلس إدارة الشركة.

### إنجازات مجلس إدارة الشركة خلال عام 2018

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. اعتماد التقارير السنوية لـ (حوكمة الشركات. المكافآت. لجنة التدقيق. المسؤولية الاجتماعية) لشركة الصالحية العقارية.
2. المراجعة الدورية للنتائج المالية المقدره للشركة والمقارنة مع البيانات المالية الصادرة عن مختلف الفترات.
3. اعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية لشركة الصالحية العقارية.
4. متابعة جميع القضايا القانونية للشركة. والاجتماع مع المستشارين القانونيين للشركة للوقوف على حالة جميع القضايا.
5. الإشراف على عملية تقييم أداء مكاتب المحاماة والمستشارين القانونيين الخارجيين لشركة الصالحية العقارية. واعتماد نتائج التقييم. وإقرار التوصيات اللازمة.
6. اعتماد السياسات والإجراءات المكتملة لقواعد حوكمة الشركات والإلتزام الرقابي. واعتماد التعديلات على بعض السياسات والإجراءات المعتمدة سابقاً من مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية.
7. الموافقة على نتائج تقرير المكتب الاستشاري "راسل بدفورد" بشأن إجراء التعديلات على (الهيكل التنظيمي. الأوصاف الوظيفية. سلم الرواتب) لشركة الصالحية العقارية.
8. الموافقة على إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي للشركة من مكتب السادة العيبان والعصيمي "إرنست ويونغ".
9. الموافقة على إتمام صفقات بيع أراضي تمتلكها شركة الصالحية العقارية في الداخل والخارج. تحقق عوائد ربحية للشركة.
10. الموافقة على استراتيجية إدارة الشركة في تحقيق السيولة المطلوبة على سهم الشركة في بورصة الكويت. لتلبية متطلبات التداول في السوق الرئيسي.

### 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 حصيلي 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 لاختصاصات الجمعية العامة. وتبقى مسؤولية المجلس قائمة عن جميع اللجان المنبثقة منه. ويتبع ذلك مسؤولية المجلس في إعداد التقرير السنوي الذي يتلى على الجمعية العامة السنوية للشركة يتضمن فيه المعلومات والبيانات الخاصة بنشاط الشركة ومركزها المالي ونتائج أعمالها ومدى 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 ولمجتمع 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

- بالمملكة المتحدة.
27. الإشراف العام على تطبيق قواعد حوكمة الشركات وإجراءات الرقابة الداخلية بشكل فعال داخل الشركة.
28. مراجعة التقارير والتوصيات الصادرة عن لجنة التدقيق وتقارير المدقق الداخلي، والإطلاع على ملخص نتائج أعمال اللجنة.
29. 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 الصالحيّة العقارية العدد اللازم من اللجان المتخصصة وفقاً لقواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال، حيث يؤدي المجلس مهام عمله مدعوماً بثلاث لجان متخصصة، 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 الصالحيّة العقارية تشكيل لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي كما يلي :

11. مناقشة خطة إدارة الشركة عن آخر تطورات مشروع العاصمة من ناحية التأجير والتصميمات الداخلية والخارجية، والخطة الزمنية للانتهاج من جميع مراحل المشروع.
12. الموافقة على إعادة توصيف السيد/ عبدالرحمن البابطين عضو مجلس الإدارة، كعضو مستقل داخل المجلس، وذلك بهدف تدعيم كفاءة مجلس الإدارة من جهة المراقبة الذاتية ورفع الثقة في الأداء.
13. مناقشة الخطة الزمنية لأعمال التدقيق الداخلي بالشركة، والاتفاق مع مكتب التدقيق على تكليف فريق جديد لإدارة العمل.
14. تنفيذ برنامج تدريبي لأعضاء مجلس الإدارة عن مسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة بصفتهم أشخاص مطلعين على المعلومات الداخلية للشركة، بالإضافة إلى ضوابط تنظيم وحضور الاجتماعات و آخر مستجدات القواعد الرقابية.
15. الموافقة على التعاقد مع مكتب تدقيق مستقل لمراجعة وتقييم أداء التدقيق الداخلي للشركة، عن الثلاث سنوات الماضية وتقديم تقرير بذلك إلى لجنة التدقيق ومجلس الإدارة.
16. الموافقة على تأسيس اللجنة التنفيذية التابعة لمجلس الإدارة، وإعتماد تشكيل اللجنة وميثاق العمل الخاص بها.
17. اعتماد السياسة الاستثمارية الجديدة لشركة الصالحيّة العقارية.
18. اعتماد التقرير المتكامل عن نشاط شركة الصالحيّة العقارية.
19. اعتماد ترشيح أعضاء ممثلين عن شركة الصالحيّة العقارية في مجلس إدارة شركة الصالحيّة العالمية لمراكز الترفيهية.
20. اعتماد التسهيلات البنكية والكفالات التضامنية اللازمة لإقامة مشروع العاصمة.
21. عقد الاجتماعات الدورية مع مسؤولي إدارة المخاطر والمكتب الاستشاري لمناقشة نتائج مراحل تقييم إدارة المخاطر بالشركة.
22. اعتماد سجل إجراءات متابعة إدارة المخاطر المقبولة لشركة الصالحيّة العقارية.
23. اعتماد هيكل الصلاحيات (Authority Matrix) الجديد لشركة الصالحيّة العقارية.
24. اعتماد جدول التسهيلات الائتمانية المقدمة من عدد من البنوك المحلية.
25. توقيع اتفاقيات شراكة جديدة مع شركات محلية وعالمية في مشروع العاصمة، ترفع من نسبة المساحات المؤجرة إلى نحو 60% من إجمالي المساحات القابلة للتأجير في المشروع.
26. الموافقة على الدخول في شراكة جديدة لتطوير عدد من الاستثمارات العقارية في نوتنغهام وكامبريدج

## تاريخ التشكيل

## أعضاء لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي

تاريخ التشكيل	عضو مجلس الإدارة	عضو مجلس الإدارة	رئيس اللجنة
2016/2/15	غير تنفيذي	السيد/ يوسف عيسى العثمان	رئيس اللجنة
2016/2/15	مستقل	السيد/ مرزوق فجحان المطيري	عضو اللجنة
2016/2/15	مستقل	السيد/ عبدالرحمن عبدالعزيز البابطين	عضو اللجنة

6. مناقشة تشكيل لجنة تنفيذية تكون تابعة لمجلس الإدارة، والتوصية إلى مجلس الإدارة بالاعتماد.

7. مناقشة السياسة الاستثمارية الجديدة لشركة الصالحيه العقارية، والتوصية بشأنها إلى مجلس الإدارة.

8. إعداد دليل سياسات وإجراءات التعاملات مع الأطراف ذات الصلة، والتوصية بشأنه إلى مجلس الإدارة للاعتماد.

9. مناقشة التعديل على دليل سياسات وإجراءات الإلتزام وإدارة المخاطر، والتوصية بشأنهما إلى مجلس الإدارة.

10. الموافقة على تكليف مكتب تدقيق مستقل لتقييم أداء المدقق الداخلي للشركة، والتوصية إلى مجلس الإدارة للاعتماد.

11. إعداد التقرير السنوي عن نشاط اللجنة، وإقراره ضمن بنود الجمعية العامة السنوية للشركة.

وقد عقدت اللجنة عدد (8) اجتماعات خلال العام 2018، ونورد فيما يلي أبرز إنجازاتها :

1. اعتماد خطة التدقيق الداخلي السنوية لإدارات ومجموعات الشركة للعام 2018.

2. مراجعة البيانات المالية السنوية والربع سنوية لشركة الصالحيه العقارية، ومناقشة المدقق الخارجي بشأنها.

3. مراجعة تقارير المدقق الداخلي لمجموعات وإدارات الشركة، والرد على الملاحظات الواردة في تلك التقارير.

4. التوصية بإعادة بتعيين مراقب الحسابات الخارجي للشركة، وترشيح السادة مكتب العيبان والعصيمي "أرنست ويونغ".

5. اعتماد تقرير تقييم ومراجعة أنظمة الرقابة الداخلية (ICR) لشركة الصالحيه العقارية.

## ثانياً : لجنة الترشيحات والمكافآت مهام اللجنة :

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 الصالحيه العقارية تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت كما يلي :

أقر مجلس إدارة شركة الصالحيه 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

## تاريخ التشكيل

## أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

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



- وقد عقدت اللجنة عدد (1) اجتماع خلال العام 2018، ونورد فيما يلي أبرز إنجازاتها :
1. الإشراف على إجراء عملية التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين بالشركة.
  2. اعتماد نتائج التقييم السنوي لأداء مجلس الإدارة واللجان التابعة للمجلس، وأداء الرئيس التنفيذي وأمين السر.
  3. مناقشة مكافآت رئيس مجلس الإدارة والسادة أعضاء المجلس واللجان التابعة، والتوصية إلى مجلس الإدارة للاعتماد.
  4. تقديم التوصيات اللازمة إلى مجلس الإدارة بشأن مكافآت الرئيس التنفيذي وأعضاء الإدارة التنفيذية وموظفي الشركة.
  5. إعداد التقرير السنوي بجميع المكافآت الممنوحة داخل الشركة، وإقراره ضمن بنود الجمعية العامة السنوية للشركة.
  6. مناقشة مسودة تقرير المكتب الاستشاري "راسل بدفورد" بشأن إجراء التعديلات على الهيكل التنظيمي، الأوصاف الوظيفية، سلم الرواتب) شركة الصالحية العقارية، والتوصية بشأن ذلك إلى مجلس الإدارة.

### ثالثاً: اللجنة التنفيذية لمجلس الإدارة مهام اللجنة :

وافق مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية على تأسيس اللجنة التنفيذية لمجلس إدارة الشركة، واعتمد المجلس تشكيل اللجنة وميثاق العمل الخاص بها. حيث تم تحديد مهام اللجنة وأهدافها ومسؤولياتها، وقد تأسست اللجنة التنفيذية بهدف مساعدة مجلس الإدارة في أداء مسؤولياته تجاه أنشطة الشركة وإدارتها التنفيذية في مختلف الجوانب المالية والمحاسبية والإدارية وأنشطة الموارد البشرية وإدارة الاستثمار وإدارة العقارات والإنشاءات.

تشكيل اللجنة : اعتمد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية تشكيل اللجنة التنفيذية لمجلس الإدارة كما يلي

#### تاريخ التشكيل

#### أعضاء اللجنة التنفيذية

تاريخ	مهام	العضو	الصفة
2018/11/12	رئيس اللجنة	السيد/ غازي فهد النفيسي	رئيس مجلس الإدارة غير تنفيذي
2018/11/12	عضو اللجنة	السيد/ أنور عبدالعزيز العيصي	عضو مجلس الإدارة الرئيس التنفيذي للشركة
2018/11/12	عضو اللجنة	السيد/ عبدالعزيز غازي النفيسي	عضو مجلس الإدارة نائب الرئيس التنفيذي/رئيس مجموعة الاستثمار

- وقد عقدت اللجنة عدد (1) اجتماع خلال العام 2018، ونورد فيما يلي أبرز إنجازاتها :
1. الاطلاع على تشكيل اللجنة التنفيذية المعتمد من مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية، و تعيين امين السر للجنة.
  2. الاطلاع على ميثاق اللجنة التنفيذية المعتمد من قبل مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية.
  3. الموافقة على عروض الاستئجار والتجديد و الإنهاء و اتخاذ الاجراءات اللازمة لعقود الإيجار القائمة في عقارات الشركة، حتى تاريخ 31 ديسمبر 2018.
  4. الموافقة على الاجراءات الخاصة بالفنادق التابعة للشركة، حتى تاريخ 31 ديسمبر 2018.
  5. مناقشة خطة الإدارة لتنفيذ و تأجير مراحل مشروع الشركة في مدينة بيرمنغهام.
  6. مناقشة الدخول في شراكة مع شركة SIMONS البريطانية.
  7. الموافقة على عقد تسهيلات ائتمانية لتمويل مشاريع الشركة.

### 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 الصالحية 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 كاف لمناقشتها واتخاذ القرارات بشأنها.

وقد إعتد مجلس الإدارة 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 الصالحية 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 تفاصيل الرواتب السنوية والمكافآت والبدلات والمزايا الممنوحة لقائمة أعضاء الإدارة التنفيذية التي شملت كلاً من الرئيس التنفيذي. نائب الرئيس التنفيذي (رئيس المجموعة الاستثمارية). رئيس المجموعة المالية والمحاسبية والموارد البشرية.

وقد تمت تلاوة تقرير المكافآت على الجمعية العامة السنوية السابعة والأربعون للشركة والمنعقدة بتاريخ 11/3/2019. حيث أقرت بنود التقرير ووافقت عليه.

## 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 وأعضائها الاستقلالية التامة.

## استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

اعتمد مجلس إدارة شركة الصالحية سياسة إختيار واستقلالية مراقب الحسابات الخارجي، 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 إختيار مراقب الحسابات والتحقق من استقلاليته، ومعايير الكفاءة التي يجب أن يتمتع بها، والخدمات المسموح بتقديمها. وقد وافقت الجمعية العامة لشركة الصالحية العقارية والمنعقدة بتاريخ ٢٠١٨/٣/١٢ على إعادة تعيين مراقب الحسابات السيد/ بدر عادل العبدالجادر، مكتب العيبان والعصيمي «إرنست ويونغ» كمدقق خارجي على البيانات المالية للشركة، حيث يحظى السيد/ بدر العبدالجادر بسمعة طيبة ويتمتع بالنزاهة والاستقلالية المطلوبة لأداء دوره، كما أنه أحد المقيدين في القائمة المعتمدة من هيئة أسواق المال لمراقبي الحسابات.

## إدارة المخاطر بالشركة

يقوم مسؤول الإلتزام 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.

## أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تعتمد شركة الصالحية العقارية على مجموعة من أنظمة الضبط والقواعد الرقابية التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإداراتها، وتعمل هذه النظم والقواعد على الحفاظ على سلامة المركز المالي للشركة ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب، 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 تمهيداً لرفعها إلى مجلس الإدارة. كما يتولى مكتب تدقيق مستقل مسؤولية إعداد تقرير الرقابة الداخلية (ICR Internal Control Report) 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

## شئون المستثمرين

التزمت الشركة بوضع سياسات وإجراءات لتمثيل الشركة بشكل عادل بحيث يكون المستثمرين الحاليين والمحتملين على إطلاع بالقرارات الاستثمارية، وتمتع 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 وحويل 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، ومساعدة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ورفع قضايا مسائلة في حال عدم إداء المهام الوظيفية المكلفين بها.

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

جزء لا يتجزأ من الالتزام الصارم الذي تسعى إليه الشركة للمحافظة على سمعتها وثقة الجمهور فيها.

## 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 لمواجهة 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، وتطبق هذه السياسات والإجراءات على كل موظفي الشركة ومورديها ومسئوليها 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 استراتيجية 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.

وتحتفظ شركة الصالحية العقارية بسجل خاص توفر فيه جميع إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وبحق لكافة مساهمي الشركة الاطلاع عليه دون مقابل.

## 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.

## 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.

## المسئولية 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 وأسرتهم 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 المسئولية 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 المسئولية الاجتماعية يذهب أبعد من ذلك.

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

## ساعة الأرض

كانت مباني شركة الصالحية العقارية حاضرة بالمشاركة في فعالية ساعة الأرض السنوية والتي يتم خلالها إطفاء الأضواء لمدة ساعة كاملة في إطار تظاهرة عالمية تنظم من قبل الصندوق العالمي للطبيعة.

## ملتقى لدعم رواد الأعمال

كعادة شركة الصالحية العقارية في أن تكون سباقة في تحفيز وتشجيع الأفكار المتميزة لدى الشباب الكويتي. لذا فقد قامت بدعم ورعاية افتتاح مجلة متخصصة لدعم وتوجيه رواد الأعمال في الكويت من خلال إقامة معرض في مركز الريادة التجاري بعنوان «ملتقى ستارت أب الإعلامية»، والذي لاقى استحسانا كبيرا من جميع الزوار والشخصيات المعروفة. حيث احتوى العديد من المشاريع النوعية والمبتكرة وبحضور عدد من المستثمرين والمهتمين في المشاريع الصغيرة والمتوسطة وجمع من رواد الأعمال وأصحاب المشاريع في الكويت بهدف تبادل الأفكار والخبرات والاستفادة من التجارب والحلول بين أصحاب هذه المشاريع.

## مشغل لذوي الاحتياجات الخاصة

استضافت شركة الصالحية العقارية هذا العام مشغل مركز ٢١ للتأهيل المهني والحرفي. وقامت الشركة بتوفير المساحات اللازمة لإقامة المعرض داخل مجمعاتها. والذي تم فيه عرض منتجات أبناءنا من ذوي الإعاقة الذهنية. حيث تسعى الشركة من خلال تلك الاستضافة أن تكون داعمة لتلك القضية التي تخص أبناءنا من ذوي الإعاقة الذهنية والذين تجاوزت أعمارهم ٢١ عاما وانتهت مراحلهم الدراسية المخصصة لبقوا في منازلهم بغير هدف بالحياة. وذلك عبر المساهمة في توفير خط تسويق لمنتجاتهم والحصول على مردود مادي للشخص ذوي الإعاقة من ريع المبيعات وشغل فراغهم بما له نفع للمجتمع.

ويعتبر مركز ٢١ لذوي الاحتياجات الخاصة. من المؤسسات الكويتية غير الربحية والتي تمثل حرك مدني ومجهود مجتمعي كبير تجاه قضية خاصة ربما لا تحظى على الاهتمام الكافي. وهذا ما تنشده شركة الصالحية العقارية من أن تكون داعمة قوي لقضايا مجتمعية ليست اعتيادية ولكنها تهم فئة خاصة من أبناء مجتمعنا.

## تقرير أنشطة المسؤولية الاجتماعية لعام ٢٠١٨ في شركة الصالحية العقارية

منذ نشأتها في سبعينيات القرن الماضي وتحمل شركة الصالحية العقارية على عاتقها همماً تجاه المجتمع الكويتي. لم يكن ذلك مجرد الواجهة المجتمعية أو الظهور الإعلامي. وإنما هو واجباً ألزمت به الشركة نفسها. ونظرة ثاقبة كانت من إدارة الشركة منذ البداية تسعى من خلالها إلى تحقيق التكامل مع المال العام في خدمة المجتمع. مؤكدة بذلك أن التنمية داخل المجتمع ليست عبئاً على الدولة وحدها وإنما هو شراكة واعية بين القطاعين العام والخاص. فإن النمو ليس فقط في الأرقام وإنما يسير بالتوازي مع الممارسة الواعية للمواطنة الإيجابية.

وهكذا استمرت شركة الصالحية العقارية في القيام بدورها المجتمعي والتزاماتها تجاه المؤسسات المدنية والاجتماعية داخل وخارج البلاد والتي تخدم أكبر قطاع من المحتاجين في مختلف المجالات. حيث واصلت شركة الصالحية العقارية خلال العام ٢٠١٨ بتقديم يد العون والمساعدة للعديد من تلك المنظمات ومنها :

## معرض بيت الخير (١)

استمرت شركة الصالحية العقارية في رعايتها لمعرض «بيت الخير» في موسمه الشتوي الثاني. حيث يدعم ذلك المعرض القضية الإنسانية الخاصة باللاجئين السوريين. وقد أقيم العرض الفني غير الربحي لتلك الفعالية تحت شعار «بيت الفنون» في مركز الريادة التجاري في الفترة من ٣٠ يناير إلى ٢ فبراير ٢٠١٨. وضم المعرض فعاليات لختلف أنواع الفنون وخاصة الفن الكويتي الأصيل وقد تخلل المعرض أيضاً عروض حية لرسومات فنية أمام الجمهور لمواهب كويتية ناشئة وعروض أحياء فنانون كويتيون في الموسيقى والتصاميم الفنية للمجوهرات والإكسسوارات المنزلية والورد والملابس.

وقد تولت شركة الصالحية العقارية توفير التكلفة المادية والرعاية المعنوية للمعرض. كما وفرت الشركة مقر استضافة تلك الفعالية والتي كان لها عظيم الأثر بتوفير فرص عمل لـ ٣٢ لاجئة سورية محتاجة في دولة لبنان. حيث استفاد من المشروع حتى الآن أكثر من ٢٤٠٠ شخص تحت مظلة الهلال الأحمر الكويتي.

## حملة التبرع بالدم

تحت عنوان «تبرعك بالدم حياة» نظمت شركة الصالحية العقارية حملة للتبرع بالدم بالتعاون مع الهلال الأحمر الكويتي وذلك في برج الراجية في يوم الأربعاء الموافق ٢١ من شهر مارس ٢٠١٨، حيث شهدت الحملة إقبالاً واسعاً من الموظفين في الشركة ومجمعاتها والعديد من الزائرين لبرج الراجية، والذين عبروا عن سعادتهم للمشاركة في مثل تلك الحملات التي تحمل معاني نبيلة وفوائد على كل المستويات الصحية والاجتماعية. وتأتي هذه الحملة في إطار تعزيز دور شركة الصالحية العقارية وموظفيها تجاه المجتمع المحلي وتماشياً مع الدور الإنساني والمسؤولية المجتمعية للشركة في مد يد العون والمساعدة للمرضى والحاجين في المستشفيات التي تحتاج إلى وحدات الدم.

## حملة للتوعية الصحية

أقامت شركة الصالحية العقارية حملة توعوية صحية في مول مجمع الصالحية التجاري وذلك خلال شهر مارس ٢٠١٨ والذي يهدف إلى نشر ثقافة رياضة المشي وأهمية الحركة لمرتادي المجمع والإجابة على الاستفسارات والاستشارات الصحية لمرتادي المجمع مثل (آلام المفاصل - العمود الفقري - والإصابات الرياضية) و التوعية السليمة لمرتادي المجمع عن التغذية الصحية والإجابة على استفساراتهم.

## بيت الخير (٢)

واستكمالاً لإنجازات بيت الخير الذي قدم معرضاً لبيت الفنون حيث يتضمن العديد من فنون الرسم والموسيقى وغيرها من الفنون الجميلة والتي يكون ريعها دعماً للمرأة السورية اللاجئة.

## حملة (خيركم لأهلكم)

تم التنسيق مع واحدة من جمعيات التكافل الخيرية من خلال عمل يوم مفتوح بمجمع الصالحية التجاري بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢٦ وكذلك في مركز الراجية التجاري بتاريخ ٢٠١٨/٥/٢٤ وكان الهدف من هذه الحملة هي جمع التبرعات لصالح الغارمات من النساء.

## معرض هلا إكسبو

يهدف معرض (هلا إكسبو) إلى تشجيع الشباب الكويتي ودعم مشروعاتهم الصغيرة من خلال تسويق منتجاتهم الرمضانية قبل حلول شهر رمضان المبارك، وقد تم إقامة هذا المعرض يومي ٢٤، ٢٥ أبريل ٢٠١٨.

## حملة ترشييد للكهرباء والماء

تم إقامة حملة لوزارة الكهرباء والماء في مجمع الراجية بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٠ لتوعية المواطنين للحفاظ على الطاقة.

## حملة فايز لرياضة المشي

تحرص هذه الحملة على توعية المجتمع بضرورة ممارسة رياضة المشي وفائدتها الكبيرة لصحة الإنسان وقد تم إقامة هذه الحملة بتاريخ ٢٠١٨/٥/٢٧ في مول مركز الراجية التجاري.

## مساهمات إنسانية

من إسهامات شركة الصالحية العقارية دعمها لواحدة من أهم الجمعيات الخيرية والإنسانية داخل الكويت، من خلال مساعدتها في إغاثة جمهورية قرغيزستان وكان ذلك خلال شهر رمضان لعام ٢٠١٨.

## استضافة معرض الاكل الصحي

تمت المشاركة مع منظمي حملة food buzz بالتعاون مع ماراثون بنك الخليج للتوعية الصحية في مركز الراجية بتاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠١٨.





# 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



المحترمين

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

حّية طيبة وبعد...

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

بناءً على تكليفكم لنا بتاريخ 2 ديسمبر 2018، لقد قمنا بفحص أنظمة الرقابة الداخلية لشركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. (الشركة) التي كانت موجودة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. وقد تمّ 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 2018، فإن أنظمة الرقابة الداخلية التي قمنا بفحصها تم وضعها والحفاظ عليها وفقاً لنطاق الفحص الوارد أعلاه. باستثناء الأمور المبينة في الأجزاء المعنية من هذا التقرير.

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام.

د. سعد سليمان فهد البلوشي

مراقب حسابات - ترخيص رقم 155 فئة «أ»

من راسل بدفورد الكويت

عضو في راسل بدفورد انترناشيونال

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 والحفاظ 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 بحيطّة وحذر.

دولة الكويت

31 يناير 2019



# تقرير لجنة التدقيق





## شركة الصالحية العقارية تقرير لجنة التدقيق عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

### مقدمة :

يتولى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية مهام إنشاء ومتابعة أنظمة الرقابة والتدقيق والمراجعة داخل الشركة. بحيث لا تقتصر مسؤولية 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 وإداراتها. 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 ملاحظات السنوات 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 متطلبات حوكمة الشركات. وشملت تحديث إجراءات التدقيق القائمة وإعداد سجلات خاصة بتسجيل محاضر اللجنة وقراراتها وجدول أعمالها. كذلك تكليف مكتب تدقيق مستقل للقيام بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية وإعداد تقرير في هذا الشأن (Internal Control Report) ويتم موافاة هيئة أسواق المال به بشكل سنوي. كما تم خلال العام 2018 تكليف مكتب تدقيق مستقل آخر لمراجعة وتقييم أداء المدقق الداخلي للشركة. وذلك عن السنوات الثلاث الماضية. على أن يتم موافاة كل من لجنة التدقيق الداخلي ومجلس الإدارة بنسخة من هذا التقرير. 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.

# تعهد مجلس إدارة الشركة






## الصالحية

التاريخ : 12 فبراير 2019

### تعهد مجلس إدارة الشركة

يتعهد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية بسلامة ونزاهة كافة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط شركة الصالحية العقارية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

التوقيع	
	<b>غازي فهد النفيسي</b> رئيس مجلس الإدارة



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

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2018

48	تقرير مراقبي الحسابات إلى السادة المساهمين
52	بيان الدخل المجمع
53	بيان الدخل الشامل المجمع
54	بيان المركز المالي المجمع
55	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
56	بيان التدفقات النقدية المجمع
57	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 2018 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 2018 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 وميثاق 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 لفترة 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 بتحديددها 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.

#### انخفاض قيمة العقارات

تتضمن العقارات المدرجة في بيان المركز المالي المجموع العقارات الاستثمارية وبعض الأراضي ملك حر والمباني المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات. باستثناء الأراضي التي يتم قياسها بالتكلفة. يتم قياس هذه العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. إن وجد، وتمثل نسبة جوهرية من إجمالي موجودات المجموعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

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

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة) انخفاض قيمة العقارات (تتمة)

تقوم إدارة المجموعة بتحديد القيمة العادلة لعقاراتها لأغراض الإفصاح واختبار الانخفاض في القيمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة. 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 بها، من بين أمور أخرى، تقييم الافتراضات والمنهجيات المستخدمة من قبل المجموعة أخذاً في الاعتبار استقلالية وسمعة وكفاءات المقيمين الخارجيين لدى المجموعة. وقمنا أيضاً بتقييم مدى دقة مدخلات البيانات التي استخدمها المقيم الخارجي. وأجرينا تقيماً لدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للمجموعة في الإيضاح 10 حول البيانات المالية المجمعة.

### معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم «المعلومات الأخرى» من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018 بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

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

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورة 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 تعتمز الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء. يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

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

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

#### 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. 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 ناجم 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 ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

**تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة الصاحبة 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 نصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

**تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى**

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

**بدر عادل العبد الجادر**

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

12 فبراير 2019

الكويت



2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	إيضاحات
45,041,474	45,460,814	إيرادات
(17,492,606)	(19,666,311)	تكاليف تشغيل
27,548,868	25,794,503	مجمل الربح
2,590,844	4,899,477	9 حصة في نتائج شركة محاصة. بالصافي بعد الضريبة
(5,345,214)	(5,866,996)	مصروفات عمومية وإدارية
(5,234,229)	(5,369,150)	10,11 استهلاك
(586,950)	(544,816)	مصروفات بيع وتسويق
605,381	84,152	4 إيرادات استثمارات
64,325	(81,082)	(خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية
22,498	18,472	إيرادات فوائد
263,069	129,314	إيرادات أخرى. بالصافي
(982,480)	-	8 خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
(1,020,605)	-	10 خسارة انخفاض قيمة عقارات استثمارية
-	254,070	ربح من بيع ممتلكات
(935,458)	(686,599)	تكاليف تمويل
16,990,049	18,631,345	الربح قبل الضرائب
(135,894)	(181,053)	ضرائب على شركات تابعة خارجية
16,854,155	18,450,292	الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(149,859)	(163,939)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(416,274)	(455,387)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(149,859)	(163,939)	الزكاة
(120,000)	(120,000)	18 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
16,018,163	17,547,027	ربح السنة
15,814,981	17,312,202	الخاص بـ:
203,182	234,825	مساهمي الشركة الأم
16,018,163	17,547,027	الحصص غير المسيطرة
32.15 فلس	35.07 فلس	5 ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم




2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
16,018,163	17,547,027	ربح السنة
		خسائر شاملة أخرى:
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى سوف يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
(720,718)	-	صافي الحركة في التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع
482,480	-	خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع محولة إلى بيان الدخل المجمع
(213,485)	(1,962,079)	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من ترجمة عمليات أجنبية
(451,723)	(1,962,079)	صافي الخسائر الشاملة الأخرى التي سوف يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
		خسائر شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
-	(793,664)	التغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(451,723)	(2,755,743)	خسائر شاملة أخرى
15,566,440	14,791,284	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاصة بـ:
15,168,600	14,556,459	مساهمي الشركة الأم
397,840	234,825	الحصص غير المسيطرة
15,566,440	14,791,284	



2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	إيضاحات	
			<b>الموجودات</b>
4,895,535	7,814,245	6	النقد والأرصدة لدى البنوك
2,633,206	2,300,000		ودائع ثابتة
286,793	258,040		مخزون
13,296,357	13,998,693	7	مدينون وموجودات أخرى
-	5,071,292	8	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
5,366,621	-	8	موجودات مالية متاحة للبيع
6,380,746	8,352,038	9	حصة في شركة محاصة
187,062,981	211,560,563	10	عقارات استثمارية
76,414,062	72,065,411	11	ممتلكات ومعدات
<b>296,336,301</b>	<b>321,420,282</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
-	435,317		مستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية
21,100,969	26,431,698	12	دائنون ومطلوبات أخرى
29,141,321	28,179,918	13	تمويل تجاري
99,686,890	113,989,034	14	تمويل إسلامي
<b>149,929,180</b>	<b>169,035,967</b>		<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
(5,315,245)	(5,168,680)	16	أسهم خزينة
1,817,810	2,240,412		احتياطي أسهم الخزينة
28,458,964	30,280,511	17	احتياطي إجباري
20,489,290	20,489,290	17	احتياطي اختياري
20,685,962	26,295,026		أرباح مرحلة
123,309	(172,021)		احتياطي القيمة العادلة
(8,992,619)	(10,593,567)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
<b>143,594,975</b>	<b>149,698,475</b>		<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>
2,812,146	2,685,840		الحصص غير المسيطرة
<b>146,407,121</b>	<b>152,384,315</b>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
<b>296,336,301</b>	<b>321,420,282</b>		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

  
 فيصل عبد المحسن الخترش  
 نائب رئيس مجلس الإدارة

  
 غازي فهد النفيسي  
 رئيس مجلس الإدارة



بيان التغيرات في حقوق الملكية الملمكة المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

		الخاصة بمساهمي الشركة الأم									
مجموع حقوق الملكية	دينار كويتي	دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	الإجمالي الفرعي	احتياطي تحويل	احتياطي خويل	احتياطي خويل	احتياطي خويل	احتياطي خويل	احتياطي خويل
146,407,121	2,812,146	143,594,975	(8,992,619)	123,309	20,685,962	دينار كويتي	مرحلة أرباح	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي
498,334	-	498,334	-	498,334	-	دينار كويتي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي
17,547,027	234,825	17,312,202	-	-	17,312,202	مرحلة أرباح	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي
(2,755,743)	(361,131)	(2,394,612)	(1,600,948)	(793,664)	-	القيمة العادلة	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي
14,791,284	(126,306)	14,917,590	(1,600,948)	(793,664)	17,312,202	دينار كويتي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي
(1,132,213)	-	(1,132,213)	-	-	-	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي
1,701,380	-	1,701,380	-	-	-	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي
(9,881,591)	-	(9,881,591)	-	-	(9,881,591)	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي
-	-	-	-	-	(1,821,547)	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي
152,384,315	2,685,840	149,698,475	(10,593,567)	(172,021)	26,295,026	20,489,290	30,280,511	2,240,412	(5,168,680)	35,055,163	51,272,341
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	51,272,341
16,018,163	203,182	15,814,981	-	-	15,814,981	-	-	-	-	-	-
(451,723)	194,658	(646,381)	(408,143)	(238,238)	-	-	-	-	-	-	-
15,566,440	397,840	15,168,600	(408,143)	(238,238)	15,814,981	-	-	-	-	-	-
(531,425)	-	(531,425)	-	-	-	-	-	-	(531,425)	-	-
(9,844,669)	-	(9,844,669)	-	-	(9,844,669)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(1,665,097)	-	-	-	-	-	-
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	51,272,341

إن الأيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.





## بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	إيضاحات
		<b>أنشطة العمليات</b>
16,854,155	18,450,292	الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(2,590,844)	(4,899,477)	تعديلات لـ:
534,670	864,221	9 حصة في نتائج شركة محاصة. بالصافي بعد الضرائب
5,234,229	5,369,150	10,11 مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(605,381)	(84,152)	4 استهلاك
(64,325)	81,082	إيرادات استثمار
(22,498)	(18,472)	4 خسارة (ربح) تحويل عملات أجنبية
-	(254,070)	إيرادات فوائد
982,480	-	8 ربح من بيع ممتلكات
1,020,605	-	10 خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
935,458	686,599	10 خسارة انخفاض قيمة عقارات استثمارية
		تكاليف تمويل
22,278,549	20,195,173	
20,178	28,753	التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
211,472	6,783,062	مخزون
2,695,725	4,125,094	مدينون وموجودات أخرى
		دائنون ومطلوبات أخرى
25,205,924	31,132,082	النقد الناتج من العمليات
(137,685)	(249,640)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(117,463)	(149,859)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مدفوعة
(326,286)	(416,274)	ضريبة دعم العمالة الوطنية مدفوعة
(117,463)	(149,859)	الزكاة مدفوعة
(120,000)	(120,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
24,387,027	30,046,450	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة العمليات
		<b>أنشطة الاستثمار</b>
999,939	-	الحصل من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(33,434,686)	(26,975,084)	10 إضافات إلى عقارات استثمارية
(4,214,913)	(2,607,750)	11 إضافات إلى ممتلكات ومعدات
2,647,654	(7,485,398)	صافي الحركة في مدفوعات مقدماً إلى مقاولين
33,782	2,523,577	الحصل من بيع ممتلكات ومعدات
131,096	84,152	4 إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
3,905,000	2,030,000	9 توزيعات أرباح مستلمة من شركة محاصة
22,498	18,472	إيرادات فوائد مستلمة
(304,916)	333,206	ودائع ثابتة
(30,214,546)	(32,078,825)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
		<b>أنشطة التمويل</b>
28,299,072	27,752,182	الحصل من تمويل تجارية وإسلامية مستلمة
(12,830,702)	(13,351,879)	سداد تمويل تجارية وإسلامية
(935,458)	(686,599)	تكاليف تمويل مدفوعة
(9,851,450)	(9,767,103)	15 توزيعات أرباح مدفوعة
(531,425)	(1,130,459)	شراء أسهم خزينة
-	1,699,626	بيع أسهم خزينة
4,150,037	4,515,768	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
(1,677,482)	2,483,393	صافي الزيادة (النقص) في النقد والأرصدة لدى البنوك
6,573,017	4,895,535	النقد وأرصدة لدى البنوك كما في 1 يناير
4,895,535	7,378,928	6 النقد والأرصدة لدى البنوك كما في 31 ديسمبر



## 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 2018 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 12 فبراير 2019. 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 الرئيسية في تأجير وتطوير العقارات التجارية وعمليات الفنادق في الكويت وتشغيل دور للرعاية في ألمانيا. يتم استثمار الأموال الفائضة في محافظ عقارية ومحافظ أوراق مالية بإدارة مدراء استثمار متخصصين.

## 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

### 2.1 أساس الإعداد

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

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

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

تعرض المجموعة بيان المركز المالي المجموع لها بترتيب السيولة. تم عرض تحليل يتعلق بالاسترداد أو التسوية خلال 12 شهر بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (متداول) أو بعد أكثر من 12 شهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة (غير متداول) في الإيضاح 23.

### 2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

#### المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

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

إن طبيعة وتأثير هذه المعايير والتعديلات موضعاً أدناه.

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

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية

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

#### (أ) التصنيف والقياس

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

طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم قياس أدوات الدين المالية لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. يستند التصنيف إلى معيارين: نموذج أعمال المجموعة المستخدم في إدارة الموجودات وما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات تمثل «مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط» على أصل المبلغ القائم («معيار اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة»).

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



## 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تمة)

## 2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تمة)

## المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تمة)

## المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية (تمة)

## (أ) التصنيف والقياس (تمة)

وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، تم تصنيف الأوراق المالية للمجموعة كموجودات مالية متاحة للبيع. ونتيجة للتغير في تصنيف استثمارات المجموعة في أسهم، تم إعادة تصنيف احتياطي المنح للبيع المتعلق بهذه الاستثمارات والذي تم عرضه في السابق ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى المتراكمة إلى الأرباح المرحلة في تاريخ التطبيق المبدئي.

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

تستمر المحاسبة عن المطلوبات المالية للمجموعة دون تغيير إلى حد كبير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. وعلى نحو مماثل لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 39، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 معاملة مطلوبات المقابل المحتمل كأدوات مالية مقاسة وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج التغييرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع.

## (ب) انخفاض القيمة

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

## (ج) محاسبة التحوط

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

## المعيار الدولي للتقارير المالية 15 - الإيرادات من عقود مع العملاء

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

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

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 «الإيرادات الناجمة من العقود مع العملاء» ولم يؤد إلى أي تغيير في سياسة الاعتراف بالإيرادات الخاصة بالمجموعة فيما يتعلق بعقودها مع العملاء، إضافة إلى ذلك، فإن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 لم يكن له أي تأثير على هذه البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

## تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40 - تحويلات العقار الاستثماري

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



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2018

### 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

##### أحكام انتقالية

إن التغييرات في السياسات المحاسبية الناجمة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تم تطبيقها بأثر رجعي، باستثناء ما يلي:

أ) لم يتم إعادة إدراج الفترات المقارنة. وتم تسجيل الفروق في القيمة الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية الناجمة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ضمن الأرباح المرحلة والاحتياطات كما في 1 يناير 2018. وبالتالي، لا تعكس المعلومات المعروضة لسنة 2017 متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9. ولذلك فهي ليست قابلة للمقارنة بالمعلومات المعروضة لسنة 2017 وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

ب) تم إجراء عمليات التقييم التالية على أساس المعلومات والظروف القائمة في تاريخ التطبيق المبدئي:

- تحديد نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصل المالي من خلاله.
  - تصنيف بعض الموجودات المالية كمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.
- فيما يلي مجمل التأثير على الأرباح المرحلة واحتياطي القيمة العادلة للمجموعة كما في 1 يناير 2018:

احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	الرصيد الختامي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 (31 ديسمبر 2017) التأثير على إعادة التصنيف وإعادة القياس:
123,309	ربح القيمة العادلة من إعادة قياس أوراق مالية غير مسعرة ليتم إدراجها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
498,334	الرصيد الافتتاحي طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في تاريخ التطبيق المبدئي المقرر في 1 يناير 2018
621,643	

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

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

القيمة الدفترية الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	تعديلات الانتقال	القيمة الدفترية الأصلية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	التصنيف الأصلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	النقد والنقد المعادل
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	التكلفة المطفأة	قروض ومدينون	قروض ومدينون
4,895,535	-	4,895,535	التكلفة المطفأة	قروض ومدينون	قروض ومدينون
2,633,206	-	2,633,206	التكلفة المطفأة	قروض ومدينون	قروض ومدينون
13,296,357	-	13,296,357	التكلفة المطفأة	قروض ومدينون	قروض ومدينون
112,750	-	112,750	مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	موجودات مالية متاحة للبيع	موجودات مالية متاحة للبيع
266,328	-	266,328	مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	موجودات مالية متاحة للبيع	موجودات مالية متاحة للبيع
5,485,877	498,334	4,987,543	مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	موجودات مالية متاحة للبيع	موجودات مالية متاحة للبيع

## 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

## تصنيف الأدوات المالية في تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 (تتمة)

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

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

## 2.3 معايير صادرة ولم تسر بعد

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

## المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2016 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير. وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 - تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير. ولجنة التفسيرات الدائمة 15 - عقود التأجير التشغيلي - الخوافز. ولجنة التفسيرات الدائمة 27 - تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ الاعتراف والقياس والافصاح عن عقود التأجير. ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن كافة عقود التأجير بنفس الطريقة المتبعة بالنسبة لعقود التأجير التمويلي ضمن معيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار اثنين من إعفاءات التحقق للمستأجرين - عقود تأجير الموجودات «منخفضة القيمة» (مثل الحاسبات الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهر أو أقل). وفي بداية تاريخ عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام بسداد مدفوعات التأجير (التزام التأجير) وتسجيل أصل يمثل الأصل المرتبط بحق الاستخدام خلال فترة التأجير (الأصل المرتبط بحق الاستخدام). كما يجب تسجيل تكاليف التمويل على التزام التأجير والمتعلق بعقود التأجير بصورة مستقلة بالإضافة إلى مصروفات الاستهلاك المتعلقة بالأصل المرتبط بحق الاستخدام.

كما تتطلب عقود التأجير إعادة قياس التزام التأجير بناءً على وقوع أحداث معينة (مثل: التغيير في مدة الإيجار، أو التغيير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتج من المؤشر أو النسبة المستخدمة لتحديد هذه المدفوعات). وبشكل عام، يتم تحقيق القيمة الناتجة من إعادة قياس التزام التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف عن طريقة المحاسبة الحالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. حيث يستمر المؤجر في تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام نفس مبدأ التصنيف الموضح في معيار المحاسبة الدولي 17 كما يميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي والتمويلي.

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

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

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

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

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

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



## 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تمة)

### 2.4 السياسات المحاسبية الهامة

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

#### أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة كما في 31 ديسمبر 2018. 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 الناجمة 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 تغييرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل 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 المجمع اعتباراً من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

يتعلق بيان الدخل المجمع وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم 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 بالعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغيير 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 والحصص غير المسيطرة وغيرها من عناصر حقوق الملكية، كما تعمل على تحقيق أي أرباح أو خسائر ناجمة في بيان الدخل المجمع. ويتم إدراج أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

#### دمج الأعمال وحيازة الحصص غير المسيطرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول. ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج للأعمال، تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. يتم تحميل تكاليف الحيازة كمصروفات وتدرج ضمن المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، فإنها تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة. ويتضمن هذا فصل المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة.

## 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## دمج الأعمال وحياسة الحصص غير المسيطرة (تتمة)

يتم تقدير المقابل المحتمل الناتج من عمليات دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الحياسة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتمثل المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام في أداة مالية وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية. ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة ضمن بيان الدخل المجمع.

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

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

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

## 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 لخاطر الائتمان. يجب أيضاً الوفاء بمعايير التحقق المحددة التالية قبل أن تتحقق الإيرادات.

## إيرادات التأجير

المجموعة كمؤجر في عقود التأجير التشغيلي. يتم الاعتراف بإيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي من العقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

## إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية.

## إيرادات الفندقية ودور الرعاية

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

## إيرادات توزيعات الأرباح

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

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

يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة من بيع العقارات الاستثمارية والاستثمار في أوراق مالية عند إتمام المعاملة.



## 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### تحويل العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضا 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 الى بيان الدخل المجموع بما يعكس المبلغ الذي ينشأ عن تطبيق هذه الطريقة.

#### العاملات والأرصدة

يجري قيد العاملات 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 ناجمة عن حيازة العمليات الأجنبية وأي تعديلات قيمة عادلة للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات ناجمة عن الحيازة يتم معالجتها كموجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية ويتم تحويلها بأسعار الإفضال.

#### 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 الناجمة 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.

#### عقود التأجير

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

#### المجموعة كمستأجر

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

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

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

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

#### المجموعة كمؤجر

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



## 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 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 المحول إلى الاحتياطي الإجباري. وبعد خصم حصتها في الدخل من الشركات التابعة والزميلة المساهمة والتحويل إلى الاحتياطي 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 بحياسة وإنشاء أصل يحتاج إنشاؤه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو بيعه يتم رسميتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسمة 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 تتكبدها 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 رسمة تكلفة التمويل اعتباراً من بداية أعمال التطوير حتى تاريخ الإتمام الفعلي. يتم تعليق رسمة تكاليف التمويل في حالة توقف نشاط التطوير لفترة طويلة. يتم رسمة تكلفة التمويل أيضاً في تكلفة الشراء لموقع عقار يتم حيالته بشكل محدد لغرض إعادة التطوير. ولكن فقط عندما تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل لإعادة التطوير قيد التنفيذ.

## النقد 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 الحياسة والتي تتعرض لمخاطر غير جوهرية للتغير في القيمة. بالصافي 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.

## 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 المبني. 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 الحياسة والألعاب أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلية.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2018

### 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### تمويل إسلامي

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

##### المخزون

يتم تقييم المخزون 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 أو يصرّف أولاً.

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

يتم تقييم المخزون من مواد التشغيل بالتكلفة بعد احتساب مخصص لقاء أي بنود متقادمة 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 تعاقدى 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 المعترف بها من المعاملات مع شركة المحاصة مقابل حصة المجموعة في شركة المحاصة. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة أيضاً ما لم تتضمن المعاملة دليلاً على الانخفاض 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.

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 كان ذلك مناسباً، 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.



## 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## عقارات استثمارية (تتمة)

يتم عدم الاعتراف بالعقارات 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 استثماري، 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 تتحقق 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 المحتسبة 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. تخفيض 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.

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

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

## أعمال رأسمال قيد التنفيذ

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة (إن وجد). إن التكاليف هي المصروفات التي تتكبدها المجموعة والمتعلقة مباشرةً 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.



## 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### أسهم الخزينة

يتم المحاسبة عن أسهم الشركة الأم الخاصة كأسهم خزينة وتدرج بمقابل الشراء بما في ذلك التكاليف المتعلقة بها مباشرةً. 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 لمبادلة 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.

#### 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.

#### الأدوات المالية

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

#### (أ) الاعتراف والقياس المبدئي

يتم مبدئياً الاعتراف بالأرصدة التجارية المدينة واوراق الدين المالية عند استحداثها. ويتم الاعتراف بكافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى مبدئياً عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

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

#### (ب) التصنيف والقياس اللاحق

الموجودات المالية - السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)

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

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

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

## 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تمة)

## 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

## الأدوات المالية (تمة)

## (ب) التصنيف والقياس اللاحق (تمة)

يتم قياس أداة الدين المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى فقط عندما تستوفي الشروط الآتية ولم يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال تحقق أهدافه بتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع الموجودات المالية.
- حدد شروط التعاقد للأداة تواريخ معينة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات أصل المبالغ والفوائد على أصل المبلغ القائم.
- عند الاعتراف المبدئي باستثمار في أسهم غير محتفظ به لغرض المتاجرة، يجوز للمجموعة أن تختار -على نحو غير قابل للإلغاء- عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم إجراء هذا الاختيار وفقاً لكل استثمار على حدة.
- ويتم قياس كافة الموجودات المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للموضح أعلاه وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. عند الاعتراف المبدئي، يجوز للمجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا أدى ذلك إلى استبعاد الفروق المحاسبية التي قد تنشأ أو الحد منها بصورة جوهرية.

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

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

- السياسات والأهداف المحددة للمحافظة والعملية المتبعة لتنفيذ هذه السياسات. ويتضمن ذلك ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على اكتساب إيرادات الفوائد التعاقدية والاحتفاظ بمعدل فوائد معينة ومطابقة مدة الموجودات المالية بمدة المطلوب ذات الصلة أو التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة أو حقق تدفقات نقدية من خلال بيع الموجودات.
- كيفية تقييم أداء الحفظ واعداد تقارير بشأنه إلى إدارة المجموعة.
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر.
- كيفية مكافأة مديري الأعمال - مثل ما إذا كانت المكافأة تعتمد على القيمة العادلة للموجودات المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية التي يتم خصيلها، و
- معدل وحجم وتوقيت مبيعات الموجودات المالية في الفترات السابقة. وأسباب هذه المبيعات والتوقعات حول المبيعات المستقبلية. إن معاملة تحويل الموجودات المالية إلى أطراف أخرى في معاملات غير مؤهلة للاستبعاد لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض. بما يتفق مع الاعتراف المستمر للمجموعة بهذه الموجودات.
- إن الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة أو المدارة ويتم تقييم أدائها وفقاً للقيمة العادلة يتم قياسها كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

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

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

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



## 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الأدوات المالية (تتمة)

#### (ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

**الموجودات المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تتضمن أصل المبلغ والفوائد فقط - السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (تتمة)**

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

#### الموجودات المالية- القياس اللاحق والأرباح والخسائر: السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
  - موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة
  - الاستثمارات في أوراق الدين المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
  - الاستثمارات في أسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي إيرادات فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح في الأرباح أو الخسائر
- يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. ويتم تخفيض التكلفة المطفأة مقابل خسائر انخفاض القيمة. ويتم الاعتراف بإيرادات الفوائد، وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. كما تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من الاستبعاد في الأرباح أو الخسائر.
- يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد المحتسبة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. كما يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند الاستبعاد، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في الإيرادات الشاملة الأخرى ضمن الأرباح أو الخسائر.
- يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات في الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. ويتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ولا يعاد تصنيفها أبداً إلى الأرباح أو الخسائر.

#### الموجودات المالية- السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
  - موجودات مالية محتفظ بها حتى الاستحقاق
  - قروض ومدنيون
  - موجودات مالية متاحة للبيع
- تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة وتدرج التغيرات المتعلقة بها بما في ذلك أي إيرادات للفوائد أو توزيعات الأرباح ضمن الأرباح أو الخسائر
- تم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي
- تم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي
- تم قياسها بالقيمة العادلة. مع إدراج التغيرات ذات الصلة بخلاف خسائر انخفاض القيمة وإيرادات الفوائد وفروق تحويل العملات الأجنبية لأدوات الدين المالية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى والمتراكمة في احتياطي القيمة العادلة. في حالة استبعاد هذه الموجودات المالية، تم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة في حقوق الملكية إلى الأرباح أو الخسائر

## 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## الأدوات المالية (تتمة)

## (ج) عدم الاعتراف

## الموجودات المالية

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

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

## المطلوبات المالية

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

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

## (د) المقاصة

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

## انخفاض قيمة الموجودات المالية

## السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

قامت المجموعة مسبقاً بإدراج خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية استناداً إلى نموذج الخسائر المتكبدة، ضمن معيار المحاسبة الدولي 39. يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج «الخسائر المتكبدة» الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج «خسائر الائتمان المتوقعة». لقد أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى تغيير في طريقة محاسبة الشركة عن خسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية عن طريق استبدال طريقة الخسائر المتكبدة لمعيار المحاسبة الدولي 39 بطريقة خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية.

تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب عقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. يتم استقطاع العجز بعد ذلك بالنسبة والتناسب مع معدل الفائدة الفعلية الأصلية.

بالنسبة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق النهج المبسط للمعيار واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدار العمر الإنتاجي. ووضعت المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة بخسائر الائتمان السابقة مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وبالتالي، فإن قياس الأرصدة المدينة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لم يكن له أي تأثير مادي على بيان الدخل المجموع للمجموعة.

وتعامل المجموعة الأصل المالي كأصل مقترن بحالات تعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل اخذاً في الاعتبار أي تعزيرات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة.

## السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

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



## 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

##### السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018 (تتمة)

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

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

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

#### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

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

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

يتم اختبار الشهرة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد انخفاض القيمة عندما تتوافر الظروف التي تشير إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية. يتحدد انخفاض قيمة الشهرة بتقييم المبلغ الممكن استرداده لكل وحدة إنتاج نقد (أو مجموعة من وحدات إنتاج النقد) التي تتوزع عليها الشهرة. تسجل خسائر انخفاض القيمة إذا كان المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية. لا يمكن عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة لغرض تحديد انخفاض القيمة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة على مستوى وحدة إنتاج النقد - متى كان ذلك مناسباً - وعندما تشير الظروف إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية.



## 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة ببيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

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

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

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

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

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

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

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً، بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المسجلة 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 الأهمية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

## 3 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

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

## الأحكام الهامة

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها التأثير الأكثر جوهرياً 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 بالحاسبة 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 بالحاسبة 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). تتحدد أهمية أي إجراء بالرجوع إلى إرشادات معيار المحاسبة الدولي 40 حول الخدمات الإضافية.



### 3 الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة) الأحكام الهامة (تتمة)

#### دمج الأعمال (تتمة)

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 خفق 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. يتم تصنيف العقار الذي يتم حيازته بشكل أساسي لغرض البيع في مسار العمل المعتاد كعقار للمتاجرة. كما يتم تصنيف العقار الذي يتم حيازته لغرض تحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو للاستخدام المستقبلي غير المحدد كعقار استثماري. ويتم تصنيف العقار الذي تم حيازته لاستخدام المالك ضمن فئة الممتلكات والمعدات.

#### تصنيف الموجودات المالية

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

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

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

يجب على الإدارة أن تتخذ قرار عند حيازة الموجودات المالية لتحديد ما إذا كان سيتم تصنيفها كمتاحة للبيع أو محتفظ بها حتى الاستحقاق أو كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. أو قروض ومدنيين. ولاتخاذ الأحكام. تأخذ الإدارة في اعتبارها الغرض الأساسي الذي تم من أجله حيازة الموجودات وكيف تنوي إدارتها وإعداد تقارير الأداء المتعلقة بها.

#### انخفاض قيمة المدنيين

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.

#### التقديرية والافتراضات

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

#### انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

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

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

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

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

## 3 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

## التقدير والافتراضات (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمة)

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

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

## دمج الأعمال

تستخدم الإدارة أساليب تقييم عند تحديد القيم العادلة لبعض الموجودات والمطلوبات التي يتم حيازتها في عملية دمج الأعمال. وبصفة خاصة، فإن القيمة العادلة للمقابل المحتمل تعتمد على نتيجة العديد من المتغيرات بما في ذلك الربحية المستقبلية للشركة المشترية.

## قياس القيمة العادلة

تستخدم الإدارة أساليب تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر لها أسعار سوق نشط). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركون في السوق في تسعير الأداة المالية. لوضع هذه الافتراضات، تستند الإدارة إلى البيانات الملحوظة قدر الإمكان. إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوافرة بصورة مستمرة. وفي هذه الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيم العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

## 4 إيرادات استثمارات

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
474,285	-	ربح بيع موجودات مالية متاحة للبيع
131,096	84,152	إيرادات توزيعات أرباح
605,381	84,152	

## 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 شراء أسهم قائمة بموجب برنامج خيارات شراء الأسهم للموظفين كما في 31 ديسمبر 2018.

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
15,814,981	17,312,202	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
491,901,177	493,683,839	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (بعد استبعاد أسهم الخزينة)
32.15 فلس	35.07 فلس	ربحية السهم الأساسية والخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2018

6 النقد والأرصدة لدى البنوك  
يتكون النقد والأرصدة لدى البنوك ما يلي:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
25,644	2,423,812	النقد في الصندوق
4,869,891	5,390,433	الأرصدة لدى البنوك
-	(435,317)	ناقصاً: المستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية
4,895,535	7,378,928	النقد والأرصدة لدى البنوك لغرض بيان التدفقات النقدية المجموع

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

7 مدينون وموجودات أخرى

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
1,696,313	1,083,951	المستحق من نزلاء الفندق ونزلاء دار الرعاية
292,940	377,513	إيجارات مستحقة
57,386	39,733	أرصدة موظفين مدينة (إيضاح 20)
260,689	100,161	ودائع ومصروفات مدفوعة مقدماً
8,076,789	7,485,398	دفعات مقدماً لمقاولين*
449,351	801,380	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 20)
2,462,889	4,110,557	مدينون آخرون
13,296,357	13,998,693	

\* خلال السنة، قامت المجموعة بسداد مدفوعات مقدماً للمقاول الرئيسي لقاء إنشاء مشروع العاصمة بمبلغ 7,176,923 دينار كويتي (2017): 7,437,485 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.

إن الحركة في خسائر الائتمان المتوقعة/ مخصص ديون مشكوك في تحصيلها من نزلاء الفندق ونزلاء دار الرعاية والإيجارات هي كما يلي:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
323,636	623,636	كما في 1 يناير
-	350,667	المحمل لخسائر الائتمان المتوقعة
300,000	-	مخصص محمل لديون مشكوك
623,636	974,303	كما في 31 ديسمبر



7 مدينون وموجودات أخرى (تتمة)

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	غير متأخرة أو منخفضة القيمة						2018
	أقل من 30 يوماً	30 إلى 60 يوماً	60 إلى 90 يوماً	90 إلى 120 يوماً	120 إلى 365 يوماً	الجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,461,464	411,265	129,887	173,776	136,644	413,958	195,934	2018
1,989,253	752,894	95,525	117,671	147,926	718,720	156,517	2017

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

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
1,741,191	1,025,760	دينار كويتي
248,062	386,935	اليورو
-	48,769	جنيه إسترليني
1,989,253	1,461,464	

8 موجودات مالية أخرى

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
112,750	-	موجودات مالية متاحة للبيع
266,328	-	محافظ مدارة مسعرة
4,987,543	-	محفظه مدارة غير مسعرة
		أوراق مالية غير مسعرة
		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	83,000	محافظ مدارة مسعرة
-	269,140	محفظه مدارة غير مسعرة
-	4,719,152	أوراق مالية غير مسعرة
5,366,621	5,071,292	



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2018

8 موجودات مالية أخرى (تتمة)

في 31 ديسمبر 2017، تم المحاسبة عن بعض أدوات حقوق الملكية بمبلغ 4,987,543 دينار كويتي، التي ليس لها أسعار معلنة في سوق نشطة ولا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها. بالتكلفة (وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39). وقد تم قياس هذه الأدوات بالقيمة العادلة في تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم إدراج أي فروق بين القيمة الدفترية السابقة والقيمة العادلة ضمن الأرباح المرحلة الافتتاحية أو الإيرادات الشاملة الأخرى. متى كان ذلك مناسباً (إيضاح 2.2).

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

تمثل المحفظة المدارة غير المسعرة أوراق مالية غير مسعرة بمبلغ 269,140 دينار كويتي (2017: 266,328 دينار كويتي) ويتم إدراجها بأخر صافي قيمة موجودات مقدر من قبل مدراء المحفظة.

يتم عرض القيمة العادلة للأدوات المالية في إيضاح 26.

9 استثمار في شركة محاصة

يمثل هذا البند حصة المجموعة بنسبة 50% (2017: 50%) في شركة محاصة في المملكة المتحدة. شركة كي بروبرتي انفيستمنتس. وتقوم الشركة بتأجير العقارات وتطويرها.

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
8,356,690	6,380,746	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة المحاصة: كما في 1 يناير
2,590,844	4,899,477	الحصة في نتائج شركة محاصة بالصافي بعد الضريبة
(3,905,000)	(2,030,000)	توزيعات أرباح مستلمة
(661,788)	(898,185)	تعديل تحويل عملات أجنبية
6,380,746	8,352,038	كما في 31 ديسمبر
1,070,573	918,315	حصة في بيان المركز المالي لشركة المحاصة: موجودات متداولة
18,149,685	13,110,984	موجودات غير متداولة
(2,134,436)	(1,586,058)	مطلوبات متداولة
(10,705,076)	(4,091,203)	مطلوبات غير متداولة
6,380,746	8,352,038	صافي الموجودات
3,517,319	3,920,123	حصة في إيرادات ونتائج شركة المحاصة: إيرادات
2,590,844	4,899,477	النتائج



المجموع دينار كويتي	عقارات قيد الإنشاء دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أرض ملك حر دينار كويتي	
				<b>التكلفة</b>
218,562,205	53,970,468	65,730,348	98,861,389	الرصيد كما في 1 يناير 2018
26,975,084	26,975,084	-	-	إضافات
(582,817)	(133,659)	(255,131)	(194,027)	تعديل تحويل عملات أجنبية
<b>244,954,472</b>	<b>80,811,893</b>	<b>65,475,217</b>	<b>98,667,362</b>	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018
				<b>الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة</b>
31,499,224	-	28,468,917	3,030,307	الرصيد كما في 1 يناير 2018
1,900,780	-	1,900,780	-	الحمل للسنة
-	-	-	-	خسائر انخفاض القيمة
(6,095)	-	(6,095)	-	تعديل تحويل عملات أجنبية
<b>33,393,909</b>	<b>-</b>	<b>30,363,602</b>	<b>3,030,307</b>	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018
<b>211,560,563</b>	<b>80,811,893</b>	<b>35,111,615</b>	<b>95,637,055</b>	صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2018



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2018  
10 عقارات استثمارية (تتمة)

المجموع دينار كويتي	عقارات قيد الإنشاء دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أرض ملك حر دينار كويتي	التكلفة
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
<u>218,562,205</u>	<u>53,970,468</u>	<u>65,730,348</u>	<u>98,861,389</u>	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017
				الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة
28,436,673	-	25,829,805	2,606,868	الرصيد كما في 1 يناير 2017
1,938,906	-	1,938,906	-	الحمل للسنة
1,020,605	-	600,000	420,605	خسائر انخفاض القيمة
103,040	-	100,206	2,834	تعديل تحويل عملات أجنبية
<u>31,499,224</u>	<u>-</u>	<u>28,468,917</u>	<u>3,030,307</u>	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017
<u>187,062,981</u>	<u>53,970,468</u>	<u>37,261,431</u>	<u>95,831,082</u>	صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2017

تم تسجيل عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 155,792 دينار كويتي (2017: 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 مرسلة متراكمة بمبلغ 17,277,217 دينار كويتي (2017: 12,206,958 دينار كويتي).

تم تقدير القيمة العادلة للعقار الاستثماري كما في تاريخ بيان المركز المالي المجموع بمبلغ 350,712,656 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 352,246,885 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.

إن عقارات استثمارية بمبلغ 71,794,141 دينار كويتي (2017: 71,794,141 دينار كويتي) مكفولة بضمان تمويل اسلامي تم الحصول عليه من شركة تابعة محلية بمبلغ 47,750,000 دينار كويتي (2017: 46,250,000 دينار كويتي). وفقا لشروط الالتزام، لا يحق للمقرضين الرجوع على الشركة الأم في حال العجز عن السداد (إيضاح 14).





## 11 ممتلكات ومعدات

	أعمال رأسمالية	سيارات	أثاث ومعدات	مباني	أرض ملك حر
المجموع	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
	463,421	407,792	41,624,010	97,108,913	14,759,839
	94,599	8,671	2,251,521	252,959	-
	(2,315,673)	-	(48,237)	(4,436)	(2,263,000)
	(4,816)	-	(44,469)	(1,015,568)	(181,981)
<b>الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018</b>	<b>553,204</b>	<b>416,463</b>	<b>43,782,825</b>	<b>96,341,868</b>	<b>12,314,858</b>
	77,949,913	303,745	35,057,194	42,588,974	-
	3,468,370	39,525	1,221,127	2,207,718	-
	(46,355)	-	(46,318)	(37)	-
	(28,121)	-	(4,726)	(23,395)	-
<b>الرصيد كما في 1 يناير 2018</b>	<b>81,343,807</b>	<b>343,270</b>	<b>36,227,277</b>	<b>44,773,260</b>	<b>-</b>
	72,065,411	73,193	7,555,548	51,568,608	12,314,858
<b>صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2018</b>					



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
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	6,028	-	292,682	-	-
154,363,975	463,421	407,792	41,624,010	97,108,913	14,759,839
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	-
77,949,913	-	303,745	35,057,194	42,588,974	-
76,414,062	463,421	104,047	6,566,816	54,519,939	14,759,839

التكلفة

الرصيد كما في 1 يناير 2017

الإضافات

الاستيعادات

الحولات من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تعديل حوّل عملات أجنبية

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017

استهلاك متراكم

الرصيد كما في 1 يناير 2017

الحمل للسنة

الاستهلاك المتعلق بالاستيعادات

تعديل حوّل عملات أجنبية

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017

صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2017



## 12 دائنون ومطلوبات أخرى

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
5,250,343	6,137,011	دائنون
3,521,907	4,900,772	محتجزات دائنة
3,727,055	3,480,628	مصروفات مستحقة
640,770	656,422	تأمينات من المستأجرين ومن نزلاء الفندق ونزلاء دار الرعاية
1,135,621	616,170	إيجارات مستلمة مقدماً
4,535,492	5,150,073	مكافأة نهاية خدمة للموظفين
2,289,781	5,490,622	دائنون آخرون
21,100,969	26,431,698	

## 13 تمويل تجاري

يستحق التمويل التجاري السداد تعاقدياً كما يلي:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
3,314,173	1,052,695	أقساط مستحقة خلال سنة واحدة
6,294,379	1,081,140	أقساط مستحقة خلال سنة إلى سنتين
1,122,438	1,110,376	أقساط مستحقة خلال سنتين إلى ثلاثة سنوات
1,152,791	1,140,426	أقساط مستحقة خلال ثلاث سنوات إلى أربعة سنوات
17,257,540	23,795,281	أقساط مستحقة بعد أربعة سنوات
29,141,321	28,179,918	

يتم قيد التمويل محدد الأجل بالعملات التالية:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
2,250,000	2,550,000	دينار كويتي
21,689,849	20,687,966	يورو
5,201,472	4,941,952	جنيه إسترليني
29,141,321	28,179,918	

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 (2017: 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 (2017: 1.5 % إلى 2 % سنوياً) فوق معدل يوريبور.

تم الحصول على تمويل تجاري بمبلغ 25,659,918 دينار كويتي (2017: 26,891,321 دينار كويتي) من شركة تابعة أجنبية بموجب شروط لا يحق للمقرضين بموجبها الرجوع على الشركة الأم في حال العجز عن السداد.



#### 14 تمويل إسلامي

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
95,336,890	113,989,034	تمويل مرابحة
4,350,000	-	تمويل وكالة
99,686,890	113,989,034	

يستحق التمويل الإسلامي السداد تعاقدياً كما يلي:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
7,378,987	808,611	أقساط مستحقة خلال سنة واحدة
900,000	4,033,333	أقساط مستحقة خلال سنة إلى سنتين
9,350,000	10,783,333	أقساط مستحقة خلال سنتين إلى ثلاثة سنوات
9,350,000	17,715,334	أقساط مستحقة خلال ثلاث سنوات إلى أربعة سنوات
72,707,903	80,648,423	أقساط مستحقة بعد أربعة سنوات
99,686,890	113,989,034	

إن متوسط معدل الربح الخاص بالتمويل الإسلامي خلال السنة هو بنسبة 1.5 % سنوياً (2017: 1.5 % سنوياً) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

تم الحصول على تمويل إسلامي بمبلغ 47,750,000 دينار كويتي (2017: 46,250,000 دينار كويتي) من قبل شركة تابعة محلية تمت حيازتها خلال سنة 2011. ومكفول بضمان عقار استثماري بقيمة دفترية تبلغ 71,791,141 دينار كويتي (2017: 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 لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 12 مارس 2018، وافق المساهمون على توزيعات أرباح نقدية بقيمة 20 فلس (2017: 20 فلس) للسهم بمبلغ 9,881,591 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (31 ديسمبر 2016: 9,844,669 دينار كويتي) للمساهمين المسجلين في ذلك التاريخ والتي تم دفعها لاحقاً.

كما في 31 ديسمبر 2018، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع من 512,723,413 سهماً (31 ديسمبر 2017: 512,723,413 سهماً) بقيمة 100 فلس (31 ديسمبر 2017: 100 فلس) لكل سهم مدفوعة نقداً.

بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، اقترح مجلس إدارة الشركة الأم توزيعات أرباح نقدية بقيمة 20 فلس (2017: 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 2018، احتفظت الشركة الأم بعدد 19,630,322 سهم (2017: 21,278,655 سهم) من أسهمها بما يعادل نسبة 3.83 % (2017: 4.15 %) من إجمالي رأس المال المصدر كما في ذلك التاريخ. وقد بلغت القيمة السوقية لهذه الأسهم في تاريخ التقارير المالية 6,458,376 دينار كويتي (2017: 7,511,365 دينار كويتي). وقد تم تحديد احتياطات الشركة الأم بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة على أنها غير قابلة للتوزيع.



## 17 الاحتياطي الإجباري والاحتياطي الاختياري

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

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع سنوياً بحد أقصى نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذا الاقتطاع بناء على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي. 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 2017 من قبل الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 12 مارس 2018 (إيضاح 20).

## 19 شركات تابعة

إن تفاصيل الشركات التابعة مبينة فيما يلي:

اسم الشركة	نسبة الملكية		بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
	31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2017		
محتفظ بها بشكل مباشر:				
هدية القابضة ذ.م.م.	90.89%	90.89%	ألمانيا	شركة قابضة
دروبريدج سيكيوريتيز ليمتد *	50%	50%	المملكة المتحدة	تطوير العقارات
شركة الصاحية الدولية للاستثمار المحدودة	100%	100%	المملكة المتحدة	تطوير العقارات
شركة بنين الصاحية لإدارة المشاريع ذ.م.م.	99%	99%	الكويت	إدارة مشاريع
شركة العاصمة العقارية ش.ك.م.	99.74%	99.74%	الكويت	عقارات
شركة الصاحية العقارية البحرين ش.ش.و.	100%	100%	مملكة البحرين	عقارات
شركة الصاحية العالمية لمراكز الترفيه ش.م.ك. **	90%	-	الكويت	ترفيه
محتفظ بها من خلال هدية القابضة ذ.م.م.				
سارك ذ.م.م.	100%	100%	ألمانيا	تأجير عقارات
دانة ليبينستل ذ.م.م. *	50%	50%	ألمانيا	شركة غير عاملة
دانة سينيورناينشتونج ذ.م.م. *	40%	40%	ألمانيا	تشغيل دار رعاية
دانة أمبولانتيه فيجداينسته ذ.م.م. *	40%	40%	ألمانيا	تقديم خدمات إلى دار الرعاية
دانة سرفيسز ذ.م.م. (جريدو ذ.م.م. *)	40%	40%	ألمانيا	تقديم خدمات إلى دار الرعاية
محتفظ بها من خلال شركة صاحية انترناشونال انفستمنس ليمتد:				
صاحية جيرسي ليمتد	100%	100%	المملكة المتحدة	عقارات
صاحية انفستمنت (برمنجهام) ليمتد	100%	100%	المملكة المتحدة	عقارات
إجلبي ليمتد	100%	100%	المملكة المتحدة	تطوير العقارات
صاحية انفستمنت ريزدنشال ليمتد	100%	100%	المملكة المتحدة	عقارات



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2018  
19 شركات تابعة (تتمة)

اسم الشركة	نسبة الملكية		بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
	31 ديسمبر 2018	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 سيكيوريتيز ليمتد وشركة إجلبي ليمتد وشركة الصاحبة الدولية للاستثمار المحدودة حيث تنتهي السنة المالية لهذه الشركات في 30 نوفمبر.

\* خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، استمرت المجموعة في جميع شركة دروبريدج سيكيوريتيز 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.

\*\* خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، قامت المجموعة بتجميع شركة تابعة جديدة، شركة الصاحبة العالمية لمراكز الترفيه ش.م.ك. حيث تمارس الشركة الأم السيطرة وتحمل 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:

2017	2018
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
2017	2018		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
57,386	39,733	39,733	-
449,351	801,380	801,380	-

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.



20 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

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

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
638,622	621,913
269,025	341,758
907,647	963,671

مزايا قصيرة الأجل

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

21 معلومات القطاع

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.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كامل في 31 ديسمبر 2018

## 21 معلومات القطاعات (تتمة)

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

		31 ديسمبر 2017				31 ديسمبر 2018			
	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	45,041,474	15,506,208	10,657,110	18,878,156	45,460,814	16,029,138	10,397,888	19,033,788	
تكاليف تشغيل القطاع	(17,492,606)	(11,353,076)	(3,485,211)	(2,654,319)	(19,666,311)	(11,535,108)	(3,906,670)	(4,224,533)	
إجمالي ربح القطاع	27,548,868	4,153,132	7,171,899	16,223,837	25,794,503	4,494,030	6,491,218	14,809,255	
حصة في نتائج شركة محاصة، بالصفى بعد الضريبة	2,590,844	-	-	2,590,844	4,899,477	-	-	4,899,477	
استهلاك	(5,234,229)	(1,018,985)	(1,281,693)	(2,933,551)	(5,369,150)	(1,050,313)	(1,422,431)	(2,896,406)	
مصروفات إدارة وتسويق	(5,932,164)	(1,471,713)	(1,787,510)	(2,672,941)	(6,411,812)	(1,291,501)	(2,087,455)	(3,032,856)	
تكاليف تمويل	(935,458)	(622,339)	(85,372)	(227,747)	(686,599)	(606,871)	(82,192)	2,464	
ضرائب على شركات تابعة خارجية	(135,894)	(135,894)	-	-	(181,053)	(181,053)	-	-	
نتائج القطاع	17,901,967	904,201	4,017,324	12,980,442	18,045,366	1,364,292	2,899,140	13,781,934	
إيرادات فوائد	22,498	-	-	-	18,472	-	-	-	
إيرادات استثمارات	605,381	-	-	-	84,152	-	-	-	
خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع	(982,480)	-	-	-	-	-	-	-	
انخفاض قيمة عقارات استثمارية	(1,020,605)	-	-	-	-	-	-	-	
ربح من بيع ممتلكات	-	-	-	-	254,070	-	-	-	
إيرادات أخرى غير تشغيلية	327,394	-	-	-	48,232	-	-	-	
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(835,992)	-	-	-	(903,265)	-	-	-	
ربح السنة	16,018,163	-	-	-	17,547,027	-	-	-	
موجودات القطاع	289,955,555	38,054,706	10,070,703	241,830,146	313,068,244	37,767,884	8,879,800	266,420,560	
استثمار في شركة محاصة	6,380,746	-	-	6,380,746	8,352,038	-	-	8,352,038	
مجموع الموجودات	296,336,301	38,054,706	10,070,703	248,210,892	321,420,282	37,767,884	8,879,800	274,772,598	
مطلوبات القطاعات	149,929,180	23,234,819	2,748,331	123,946,030	169,035,967	22,186,337	3,016,194	143,833,436	
إئناق رأسمالي	37,649,599	379,567	1,256,956	36,013,076	29,582,834	514,030	1,524,294	27,544,510	





## 21 معلومات القطاعات (تمة)

## المعلومات 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 2017		31 ديسمبر 2018		
	أوروبا دينار كويتي	الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي	أوروبا دينار كويتي	الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي	
الإيرادات	45,041,474	29,207,359	16,478,919	28,981,895	إيرادات
الموجودات	296,336,301	241,252,732	57,103,499	264,316,783	موجودات
النفقات رأسمالية	37,649,599	37,270,032	514,030	29,068,804	نفقات رأسمالية



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2018

### 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 المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

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

2018

292,436

25

دينار كويتي

51,720

25

يورو

12,355

25

جنيه إسترليني

2017

958

25

دينار كويتي

54,225

25

يورو

13,004

25

جنيه إسترليني

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



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2018

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.

2017		2018		
التأثير	التأثير	التأثير	التأثير	
على بيان الدخل	التغير في	على بيان الدخل	التغير في	
المجموع	سعر العملات	المجموع	أسعار العملات	
	%		%	
دينار كويتي		دينار كويتي		
				<b>العملة</b>
(196,035)	%1	(179,961)	%1	<b>اليورو</b>
(50,566)	%1	(48,519)	%1	<b>الجنيه الإسترليني</b>

## 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 تنوع 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 المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى كما في 31 ديسمبر 2018) نتيجة التغير المحتمل بصورة معقولة في مؤشرات السوق. مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. وكما يلي:

2017		2018		
التأثير	التأثير	التأثير	التأثير	
على إيرادات شاملة	التغيرات	على إيرادات شاملة	التغيرات	
أخرى	في أسعار الأسهم	أخرى	في أسعار الأسهم	
	%		%	
دينار كويتي		دينار كويتي		
				<b>مؤشرات السوق</b>
5,638	+/-5	4,150	+/-5	<b>العالية</b>

## 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.

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



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2018

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

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
4,869,891	5,390,433	أرصدة لدى البنوك (إيضاح 6)
2,633,206	2,300,000	ودائع ثابتة
4,509,528	1,461,464	مدينون (إيضاح 7)
449,351	801,380	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 7)
12,461,976	9,953,277	إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك والودائع الثابتة والمدينين والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة:

الأرصدة لدى البنوك والودائع الثابتة

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.

المدينون

لا تتعامل المجموعة إلا مع الأطراف المعروفة وذوي الملاءة الائتمانية. تشترط سياسة المجموعة على جميع العملاء الراغبين في التعامل مع المجموعة وفقاً لشروط الائتمان الخاضع لإجراءات التحقق الائتماني. وتسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان لديها فيما يتعلق بالعملاء من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة أرصدة المدينين القائمة.

بالنسبة للمدينين، يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة باستخدام مصفوفة مخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. وتستند معدلات الخصصات إلى عدد أيام التأخر في السداد وقطاعات العملاء ذات أنماط الخسائر المماثلة (أي نوع المنتجات والعملاء وغيرها). يعكس الاحتساب المعلومات المؤيدة والمعقولة المتاحة في تاريخ البيانات المالية المجمعة حول الأحداث السابقة والظروف الحالية والتوقعات بالظروف الاقتصادية المستقبلية. بصورة عامة، يتم شطب المدينين في حالة ألا تخضع الأرصدة المتأخرة لأكثر من سنة واحدة لإجراء إنفاذ القانون ولا توجد احتمالية لاسترداد هذه المبالغ في المستقبل المنظور. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل رصيد من أرصدة المدينين. ليس لدى المجموعة أية سياسة للحصول على ضمانات مقابل المدينين.

يوضح الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة للمدينين لدى المجموعة باستخدام مصفوفة الخصصات:

المدينون						31 ديسمبر 2018
المجموع	عدد أيام التأخر في السداد					مجموع القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر
	أقل من 30 يوماً	30-60 يوماً	60-90 يوماً	90-120 يوماً	120-365 يوماً	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2,435,767	365,365	852,518	608,942	243,577	365,365	مجموع القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر
974,303	292,291	243,576	194,861	146,145	97,430	خسائر الائتمان المقدرة
% 40	% 80	% 29	% 32	% 60	% 27	معدل خسائر الائتمان المتوقعة



الدينون

الدينون						1 يناير 2018
المجموع	عدد أيام التأخر في السداد					مجموع القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر
	أقل من 30 يوماً	30-60 يوماً	60-90 يوماً	90-120 يوماً	أكثر من 120 يوماً	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2,612,889	261,289	783,867	653,222	522,578	391,933	
623,636	155,909	187,091	124,727	93,545	62,364	خسائر الائتمان المقدرة
% 24	% 60	% 24	% 19	% 18	% 16	معدل خسائر الائتمان المتوقعة

المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

تعتبر الإدارة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة يمكن استردادها بالكامل. وبالتالي فإن التعرض لمخاطر الائتمان يعتبر ضئيل.

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 2018 و31 ديسمبر 2017 استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المحصومة:

المجموع	أكثر من سنة واحدة	6-12 أشهر	3-6 أشهر	خلال 3 أشهر	2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
435,317	-	435,317	-	-	مستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية
26,431,698	18,733,047	814,155	1,011,814	5,872,682	دائنون ومطلوبات أخرى
46,670,089	45,012,761	829,089	414,261	413,978	تمويل جاري
167,668,730	161,026,223	3,693,757	1,404,273	1,544,477	تمويل إسلامي
241,205,834	224,772,031	5,772,318	2,830,348	7,831,137	مجموع المطلوبات
937,560	-	937,560	-	-	مطلوبات محتملة
107,654,499	47,841,203	30,684,596	14,790,088	14,338,612	التزامات رأسمالية
108,592,059	47,841,203	31,622,156	14,790,088	14,338,612	إجمالي المطلوبات المحتملة والالتزامات



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2018

22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

المجموع	أكثر من سنة واحدة	12-6 أشهر	6-3 أشهر	خلال 3 أشهر	2017
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
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
172,012,782	150,224,959	7,763,013	2,854,658	11,170,152	مجموع المطلوبات
890,670	890,670	-	-	-	مطلوبات محتملة
80,589,089	20,807,889	29,890,600	14,945,300	14,945,300	التزامات رأسمالية
81,479,759	21,698,559	29,890,600	14,945,300	14,945,300	إجمالي المطلوبات المحتملة والالتزامات

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 شهرًا	6-3 أشهر	خلال 3 أشهر	2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	الموجودات
7,814,245	-	-	-	7,814,245	النقد والأرصدة لدى البنوك
2,300,000	-	-	2,300,000	-	ودائع ثابتة
258,040	-	-	-	258,040	مخزون
13,998,693	4,008,550	2,105,918	2,037,147	5,847,078	مدينون وموجودات أخرى
5,071,292	4,988,292	83,000	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
8,352,038	8,352,038	-	-	-	حصة في شركة محاصة
211,560,563	211,560,563	-	-	-	عقارات استثمارية
72,065,411	72,065,411	-	-	-	ممتلكات ومعدات
321,420,282	300,974,854	2,188,918	4,337,147	13,919,363	إجمالي الموجودات
435,317	-	435,317	-	-	المطلوبات
26,431,698	18,733,047	814,155	1,011,814	5,872,682	مستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية
28,179,918	27,127,223	529,855	262,291	260,549	دائنون ومطلوبات أخرى
113,989,034	113,180,423	519,286	9,658	279,667	تمويل جاري
169,035,967	159,040,693	2,298,613	1,283,763	6,412,898	تمويل إسلامي
152,384,315	141,934,161	(109,695)	3,053,384	7,506,465	إجمالي المطلوبات
					صافي الموجودات



23 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تمة)

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>

24 المطلوبات المحتملة والالتزامات الرأس مالية

في تاريخ البيانات المالية المجمعة. كان على المجموعة المطلوبات المحتملة والالتزامات الرأس مالية التالية:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
890,670	937,560	خطابات ضمان
80,589,089	107,654,499	مشروعات انشاءات
<b>81,479,759</b>	<b>108,592,059</b>	



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 النقود والأرصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين. يتضمن رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم ناقصاً احتياطي القيمة العادلة.

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
15,429,856	20,665,455	دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الإيجارات المستلمة مقدماً ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين)
128,828,211	142,168,952	تمويل محدد الأجل
(4,895,535)	(7,814,245)	ناقصاً: النقود والأرصدة لدى البنوك
139,362,532	155,020,162	صافي الدين
143,594,975	149,698,475	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(123,309)	172,021	ناقصاً: احتياطي القيمة العادلة
143,471,666	149,870,496	إجمالي رأس المال
282,834,198	304,890,658	رأس المال وصافي الدين
% 49.27	% 50.84	معدل الإقراض





## 26 القيمة العادلة للأدوات المالية

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المدرجة بالقيمة العادلة حسب مستويات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

المجموع	المستوى 3	المستوى 1	2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
83,000	-	83,000	محافظ مسعرة مدارة
269,140	269,140	-	محفظة غير مسعرة مدارة
4,719,152	-	4,719,152	أوراق مالية غير مسعرة
<u>5,071,292</u>	<u>269,140</u>	<u>4,802,152</u>	
			2017
المجموع	المستوى 3	المستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
			موجودات مالية متاحة للبيع:
112,750	-	112,750	محافظ مسعرة مدارة
266,328	266,328	-	محفظة غير مسعرة مدارة
<u>379,078</u>	<u>266,328</u>	<u>112,750</u>	

خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2018 و2017، 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 المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة مادية عن قيمتها العادلة نظراً لأن معظم هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة السوق في معدلات الأرباح.



المصالحة