

أعيان^s

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع.
A'AYAN LEASING & INVESTMENT CO.K.S.C.P

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





صاحب السمو الشيخ
صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت





سمو الشيخ

نواف الأحمد الجابر الصباح

ولي عهد دولة الكويت

أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

أ.د. سيد محمد عبدالرزاق الطبطبائي
رئيس الهيئة الموقر



أ.د. أحمد الحجي الكردي
عضو الهيئة الموقر



أ.د. نايف الحجاج العجمي
عضو الهيئة الموقر



أعضاء مجلس الإدارة

السيد / ناصر ابراهيم بورسلي
عضو مجلس الإدارة



السيد / فهد علي محمد ثنيان الغانم
رئيس مجلس الإدارة



السيد / طلال محمد رضا بهبھاني
عضو مجلس الإدارة



السيد / عبد العزيز ناصر المرزوق
نائب رئيس مجلس الإدارة



السيد / منصور حمد المبارك
عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



السيد / خالد بدر الرومي
عضو مجلس الإدارة



السيد / رياض ناصر البدر
عضو مجلس الإدارة



كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله والحمد لله والصلاة والسلام على أشرف خلق الله سيدنا محمد وعلى آله وصحبه ومن اهتدى بهداه.

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

إنه لمن دواعي سروري أن أرحب بكم اليوم في اجتماع الجمعية العمومية وأن أعرض عليكم التقرير السنوي لشركة أعيان للإجارة والاستثمار، وتقدير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية وتقدير الحوكمة وتقدير الرقابة الداخلية وكذلك تقرير مراقبي الحسابات إضافة إلى البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

لم يكن عام 2018 أفضل حالاً من عام 2017، إذ استمرت الأزمات السياسية التي تعاني منها منطقة الشرق الأوسط تؤثر سلباً على توجهات المستثمرين في قطاعي الاستثمار والعقار وقطاعات النشاط الاستثماري بشكل عام.

وعلى الصعيد المحلي، فبالرغم من تحسن أسعار النفط خلال السنتين السابقتين إلا أن سعر برميل النفط الكويتي قد تراجع بنحو 16.6% خلال الفترة الماضية، وبالطبع فإن هذا التراجع سوف يلقي بظلاله على وتيرة الإنفاق الحكومي للدولة. وفي سياق آخر وبالرغم من أن التداولات العقارية كان أفضل نسبياً في عام 2018 مقارنة بعام 2017 إلا أن النشاط العقاري يكتنفه حالة من الضبابية التي تسيطر على توقعات أداء السوق العقاري في ظل معاناة قطاع العقار الاستثماري وقطاع التجزئة والتجاري من تراجع كبير وملموسة في القيم الإيجارية نتيجة لكثرة المعروض وانخفاض الطلب.

و بدون شك فإن كافة الظروف المحيطة بأنشطة أعمال الشركة لم تثنيتها عن المضي قدماً نحو الالتزام بخطة إعادة الهيكلة ومحاولة إيجاد الحلول الجذرية للجزء المتبقي من ديونها من خلال التعامل بكل شفافية مع الدائنين وإحاطتهم علماً بآخر المستجدات فيما يخص خطة إعادة الهيكلة ومدى قدرتها على الالتزام بالخطة الموضوعة سلفاً والتخطيط المستقبلي المسبق لضمان نجاح التعاون والتنسيق بين الشركة والدائنين في المساعي الجادة نحو إعادة الهيكلة.

وفي هذا السياق نجحت الشركة في سداد مبلغ 14 مليون دينار كويتي منها 10 مليون دينار كويتي من أصل الدين بالإضافة إلى 4 مليون دينار كويتي سداداً لأرباح الدين المستحق للدائنين.

لقد استطاعت الشركة في نهاية 2018 من تحقيق مجمل إيرادات بلغت 30 مليون د.ك نتج عنها صافي أرباح بلغت حوالي 3 مليون د.ك .



ويعرض الجدول التالي أهم بنود الربحية والمؤشرات المالية الهامة

نسبة التغيير (%)	2017	2018	
456%	(850,114)	3,029,336	صافي الربح (الخسارة) بالدينار الكويتي
83%	16,515,042	30,220,087	اجمالي الإيرادات بالدينار الكويتي
25%	18,942,230	23,727,256	اجمالي المصاريف بالدينار الكويتي
-2%	312,839,821	307,055,819	اجمالي الأصول بالدينار الكويتي
-5%	195,402,554	186,270,355	اجمالي المطلوبات بالدينار الكويتي
	62.5%	60.7%	نسبة اجمالي المطلوبات إلى اجمالي الأصول

ختاماً، فإن الأعوام السبعة الماضية منذ التوقيع على الخطة وما شهدته من التزام الشركة في توفير السيولة على الرغم من تراجع أداء القطاعات الاقتصادية المحلية المحيطة لتؤكد على جدية الشركة في التعامل مع التزاماتها تجاه الدائنين. ولكن يبقى التحدي الأكبر الذي يواجه الشركة خلال الفترة القادمة هو تحقيق السيولة اللازمة للوفاء بالالتزامات المتبقية من خطة إعادة الهيكلة. كما تتطلع الشركة إلى استمرار الالتزام بخدمة مساهميها وكافة الأطراف المتعاملة معها.

فهد علي محمد ثنيان الغانم

رئيس مجلس الإدارة



كلمة الرئيس التنفيذي

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

السادة المساهمين الكرام ، السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسرني نيابة عن أعضاء الإدارة التنفيذية بشركة أعيان للإجارة والاستثمار أن أستعرض معكم تقريراً حول المؤشرات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ، مستعرضاً معكم في إيجاز أهم المستجدات المالية والاقتصادية خلال السنة المذكورة .

لمحة موجزة عن الأوضاع الاقتصادية خلال عام 2018

أولاً : الأوضاع العالمية

تشير التقارير الصادرة بشأن أداء الاقتصاد العالمي أن الاقتصاد العالمي قد نجح في تحقيق نمواً بنسبة 3 بالمائة خلال العام الماضي وهو معدل النمو الذي يعد الأفضل منذ عام 2011.

هذا ومع استمرار مسيرة العودة إلى أوضاع السياسة النقدية العادية خلال العامين القادمين، فإنه من المتوقع أن ينخفض النمو إلى مستويات أقل من تلك المحققة قبل الأزمة المالية العالمية وهناك عدة مخاطر تم إلقاء الضوء عليها في عدد إبريل 2018 من تقرير آفاق الاقتصاد العالمي الصادر عن صندوق النقد الدولي - مثل تصاعد الحواجز التجارية وانعكاس مسار التدفقات الرأسمالية التي كانت تتجه إلى اقتصادات الأسواق الصاعدة - وأصبحت الآن أكثر وضوحاً أو تحققت بصورة جزئية.

على الرغم من أن توقعات النمو للولايات المتحدة الأمريكية تظل قوية، فإنه يتوقع أن يتباطأ معدل النمو عن النسب المتوقعة في عدد إبريل 2018 من تقرير آفاق الاقتصاد العالمي الصادر عن صندوق النقد الدولي والذي كان عند نسبة 2.9% في عام 2018 و 2.7% في عام 2019 ، علماً بأنه تم تعديل تلك النسبة إلى 2.5% لعام 2019 نتيجة للتوترات التجارية التي حدثت في الآونة الأخيرة بين الولايات المتحدة الأمريكية والصين.

ومع تحسن أوضاع الاقتصاد الكلي وبرنامج التحفيز المالي ، فإنه يتوقع أن يكون لتلك العوامل تأثير على مجلس الاحتياطي الأمريكي Federal Reserve نحو مواصلة توجهاته لاستعادة السياسة النقدية العادية بشكل تدريجي. وكما هو متوقع، فقد قامت الولايات المتحدة خلال 2018 برفع سعر الفائدة على الدولار الأمريكي أربع مرات. ومن المحتمل أن يتسبب تقييد الأوضاع المالية في

الاقتصادات المتقدمة إلى تعديلات مُربكة في المحافظ الاستثمارية، وحركات حادة في أسعار الصرف، ومزيد من التخفيضات في التدفقات الرأسمالية الداخلة إلى الأسواق الصاعدة. وتشير التوقعات أن مجلس الاحتياطي الأمريكي قد يقوم برفع أسعار الفائدة مرة كل فترة فصلية حتى منتصف 2019 حيث يرى مجلس الاحتياطي أن أسعار الفائدة على الدولار الأمريكي سوف تكون في وضع متوازن ومعتدل عندما تصل إلى حوالي 3%.

على الجانب الآخر فقد استمر الاتحاد الأوروبي في تطبيق معدلات سالبة لأسعار الفائدة متأثراً بتداعيات خروج بريطانيا من الاتحاد وكذلك بأزمة الديون الإيطالية.

أما بالنسبة لمعدلات النمو، فقد ظلت كلاً من الصين والهند يمثلان القوة الدافعة للنمو الاقتصادي العالمي على الرغم من حالة الضعف التي يظهرها الاقتصاد الصيني. كما أن اقتصاد الصين الذي سجل نمواً بنسبة 6.6% خلال عام 2018 يُتوقع له أن يسجل نمواً بنسبة 0.6% خلال عامي 2019 و 2020. وتسعى حكومة الصين إلى استعادة توازن الاقتصاد بعيداً عن الاعتماد على أنشطة الاستثمار والتصدير وتوجيهه نحو الاستهلاك والطلب المحلي. ومن المحتمل أن يستغرق هذا التحول بعض الوقت حيث يتوقع أن يظل التباطؤ في معدلات النمو قائماً إلى أن يتم استعادة توازن الاقتصاد من خلال هذا التحول.

ثانياً : الأوضاع الإقليمية :

سجلت أسعار الطاقة ارتفاعاً خلال الربع الأول من عام 2018 حسب ما أظهرته البيانات والإحصاءات المنشورة بهذا الشأن ويعود ذلك بشكل أساسي إلى ارتفاع أسعار النفط حيث أن خفض المعروض النفطي وتحسن وتيرة النشاط الاقتصادي خلال النصف الأول من 2018 قد ساهما في رفع أسعار النفط خلال شهري مايو ويونيو لتصل إلى أعلى مستويات لها منذ نوفمبر 2014. ومنذ ذلك الحين، فإن زيادة إنتاج النفط بالمملكة العربية السعودية وروسيا وتلويح الولايات المتحدة الأمريكية بفرض عقوبات على إيران قد أدى إلى إعادة التوازن إلى سوق النفط الذي تراجعت أسعاره إلى حوالي 54 دولار أمريكي للبرميل كما في ديسمبر 2018 بعدما كان قد شهد عدة زيادات ووصل سعره إلى 64 دولاراً للبرميل.

ووفقاً لتقرير آفاق الاقتصاد الإقليمي لمنطقة الشرق الأوسط وآسيا الوسطى الصادر في نوفمبر 2018، يتوقع صندوق النقد الدولي أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي لمنطقة دول مجلس التعاون الخليجي بنسبة 2.4% و 3.0% في عامي 2018 و 2019 على التوالي. وقد تم تعديل ورفع التقديرات (بنسبة 0.6% و 0.5% على التوالي) عند وضع التوقعات الخاصة بشهر مايو 2018 نتيجة لنمو الناتج المحلي المرتبط بالنفط والمتوقع أن يشهد نمواً نظراً لتعديل ورفع التوقعات المتعلقة بنمو الناتج المحلي الإجمالي المرتبط بالنفط في كلاً من المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة ودولة الكويت خلال عام 2018، بينما يتوقع أن يشهد الناتج المحلي الإجمالي المرتبط بالنفط نمواً في سلطنة عمان في عام 2019. وقد ظل معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي لعام 2018 كما هو دون تغيير عند نسبة 2.7% بينما تم تعديل ورفع التقديرات لعام 2019 (بنحو 0.2%) لتبلغ 2.9%. إن نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الذي تشهده منطقة الخليج يأتي مدعوماً بتطوير المشاريع الاستثمارية التي تطرحها دول المنطقة مثل خطة التنمية الخمسية لدولة الكويت والمشاريع الاستثمارية في البنية الأساسية لدولة قطر (كأس العالم 2022) والاستعدادات المستمرة بشأن معرض إكسبو دبي الدولي 2020 في الإمارات العربية المتحدة. وقد رحب صندوق النقد الدولي بقيام كلاً من المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة التي يتوقع أن تعمل على تحسين الإيرادات غير النفطية وهو ما سوف يترتب عليه الحد من الاعتماد على الإيرادات المتأتية أو المرتبطة بالسلع ومن ثم تعزيز الموارد المالية.

ثالثاً: الأوضاع المحلية - الكويت

واصلت الحكومة جهودها وسعيها نحو تنفيذ المشاريع التنموية المتعلقة بالبنية التحتية وهو ما يمثل قوة دفع وتحفيز لأنشطة قطاع التشييد والبناء ونمو أنشطة الإقراض الموجه للقطاع الخاص. وقد قامت الحكومة بترسية عدد من المشاريع بقيمة 11 مليار دولار أمريكي وبقيمة 6 مليار دولار أمريكي في عامي 2017 و 2018 على التوالي.

ويمكن القول أن البيئة التشغيلية المحلية يسيطر عليها حالة من التفاؤل الحذر نتيجة للتحسن في توقعات النمو الاقتصادي والوضع المالي لا سيما الارتفاع الذي شهدته أسعار

النفط منذ بداية الربع الأول وحتى الربع الثالث من عام 2018. ووفقاً لتوقعات صندوق النقد الدولي، سوف يبلغ نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي نسبة مقدارها 2.3% في عام 2018 و نسبة 4.1% في عام 2019 (2017: -3.3%)، حيث أنه من المتوقع أن تساهم عمليات الإنفاق الاستثماري وبشكل كبير في تحقيق ذلك النمو، إلا أنه ونتيجة للانخفاض الذي شهدته أسعار النفط مؤخراً، فإنه يتوقع أن يتراجع الوضع المالي بعد تسجيل فائض كبير خلال الفترة من إبريل حتى أكتوبر 2018. وبدون شك فإن أي انخفاض في أسعار النفط سوف يكون له تداعيات كبيرة على أسواق رأس المال حيث أن أحد أهم الهواجس التي تعترى الاقتصاد المحلي هي المخاطر التي قد تنعكس بفعل انخفاض الإيرادات النفطية على معدلات الانفاق الحكومي وتراجع حجم ذلك الانفاق.

رابعاً: أداء الأسواق المالية

تشير التقارير الصادرة عن أداء أسواق المال في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا أن البورصات في هذه المنطقة قد نجحت في تحقيق أداء إيجابي خلال عام 2018 على الرغم من انخفاض أسعار النفط والاضطرابات العالمية التي شهدتها الأسواق المالية على مدار عام 2018، إذ سجل مؤشر ستاندرد أند بورز لدول مجلس التعاون الخليجي ارتفاعاً بنحو 11.47% لعام 2018 مدعوماً بالأداء القوي الذي حققه مؤشر أداء أسواق المملكة العربية السعودية وأبو ظبي حيث سجلت بورصة الكويت رابع أفضل الأسواق الخليجية أداءً في عام 2018.

خامساً: المؤشرات المالية

استطاعت الشركة الأم (أعيان للإجارة والاستثمار) تحقيق ربحية صافية مقدارها 3 مليون دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 بربحية للسهم مقدارها 3.78 فلس. وقد بلغت حقوق المساهمين 81.8 مليون دينار كويتي كما بنهاية عام 2018 بزيادة نسبتها 4.7% مقارنة بحقوق المساهمين بنهاية عام 2017 والتي كانت 78.2 مليون دينار كويتي. وفي سياق متصل بلغ إجمالي الموجودات المجمعة لمجموعة أعيان 307 مليون دينار كويتي كما بنهاية عام 2018 بينما بلغ إجمالي المطلوبات المجمعة للمجموعة 186 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2018.

وقد واصلت الشركة تركيزها على أنشطة أعمالها المدرة للإيرادات وفقاً لما هو موضح في استعراض محتوى استعراض أداء قطاعات الشركة المتضمن في التقرير السنوي لعام 2018.

سادساً: التقدم المحرز بشأن معايير وقواعد الحوكمة

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

سابعاً: استعراض أنشطة الشركة

الإجارة:

حقق قطاع الإجارة خلال العام الماضي 2018 معدلات أداء ممتازة ليوصل أدائه التشغيلي المميز، حيث شهد عام 2018 تحقيق إيرادات تشغيلية ممتازة، وزيادة ملحوظة في صافي الأرباح، وكذلك زيادة في مجمل الربح عن العام السابق. وحقت أعيان الإجارة القابضة المزيد من التقدم في أعمالها، فقد حققت إيرادات تشغيلية تبلغ 32,515,662 دينار كويتي لعام 2018. وكذلك ارتفع مجمل الربح بنسبة 9% حيث بلغ 7,859,282 دينار كويتي لعام 2018 مقارنة بـ 7,189,640 دينار كويتي لعام 2017. أيضاً بلغت نسبة هامش مجمل الربح 24% لعام 2018 وهي نسبة ممتازة مقارنة بـ 22% لعام 2017. وحققت الشركة ارتفاعاً ملحوظاً في صافي أرباحها بنسبة 29% حيث بلغت 5,341,122 دينار كويتي لعام 2018 مقارنة بـ 4,141,358 دينار كويتي لعام 2017. وارتفعت حقوق الملكية بنسبة 2% حيث بلغت 34,583,799 دينار لعام 2018 كويتي مقارنة بـ 33,816,038 دينار كويتي لعام 2017.

كلمة الرئيس التنفيذي

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

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

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

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

إدارة العقار :

في عام 2018 واجه السوق العقاري الاستثماري انخفاض في القيم الإيجارية في العقارات الاستثمارية والطلب على الوحدات السكنية بسبب كثرة المعروض وقلة الطلب وخطة الدولة الرامية إلى توظيف العديد من الوظائف عن طريق إحلال العمالة الكويتية بديلاً عن العمالة الوافدة.

أما القسائم الحرفية التي تمتلكها الشركة في منطقتي (العارضية وأبوظفيرة)، فقد شهد عام 2018 اقبال ملحوظ على هاتين المنطقتين بسبب الاستقرار في معدل العائد على العقار وزيادة الطلب على الوحدات التأجيرية من قبل المستثمرين، مما أدى إلى ارتفاع القيمة الإيجارية للوحدات وهو الأمر الذي ساهم في ارتفاع الإيرادات التشغيلية من 2.491 مليون دينار كويتي في العام 2017 إلى 2.626 مليون دينار كويتي، أي بنسبة زيادة قدرها 5.4%.

مشروع مول الجهراء التجاري :

تمتلك شركة أعيان للإجارة والاستثمار نسبة 78.53% من مول الجهراء ومن خلال الخطة التسويقية لتأجير وحدات المول، فقد وصلت نسبة التأجير بنهاية عام 2017 إلى 82.31% من إجمالي المساحة التأجيرية 16,427.44 م² وفي نهاية عام 2018 وصلت النسبة التأجيرية إلى 92.41% أي بزيادة عن عام 2017 بنسبة 10% .

إدارة الأصول:

واصلت إدارة الأصول في شركة أعيان للإجارة والاستثمار متابعة المحافظ الاستثمارية والصناديق العقارية وتحسينها وتطوير أدائها. حيث تتابع الإدارة الأصول استثمارات عديدة في عدة دول منها دولة الكويت، وجمهورية مصر العربية ودولة الامارات العربية المتحدة وغيرها. و سعت الإدارة خلال الفترة السابقة إلى تطوير المشاريع الخاصة بتلك المنتجات وتحسين الأداء و تصفية بعضها. وعلى صعيد المحافظ الاستثمارية، فقد باشرت إدارة الشركة العمل على توفيق أوضاع هذه الاستثمارات بعد ان تم اصدار لائحة تنظم عملية الاستثمار الجماعي. وتعمل الشركة بشكل مستمر لتوفيق أوضاع هذه المنتجات الاستثمارية وفقاً للوقت المحدد من هيئة أسواق المال.

وقد واصل صندوق عوائد العقاري خدمة عملائه بشكل منافس للعديد من المنتجات الاستثمارية المتاحة في السوق المحلي. حيث يتميز الصندوق بتوزيعاته الشهرية وبعوائد منافسة مقارنة بالقطاع العقاري في دولة الكويت والصناديق المنافسة. وفي هذا السياق استمرت الإدارة بالتركيز تحسين أداء أصول الصندوق وتطوير أدائها للحفاظ على مستويات أصوله بالرغم من انخفاض أداء القطاع العقاري. وقد حقق الصندوق أداء إيجابي مقارنة بالقطاع بالصناديق المنافسة وأداء القطاع العقاري المحلي خلال عام 2018.

كما باشرت الشركة خلال عام 2018 تصفية محفظة مصر الثالثة، حيث أتاحت الشركة لمستثمري المحفظة عدة خيارات تتيح تخارجهم من الاستثمار. وقد تم إنهاء تخارج ما نسبته 78.32% من مستثمري المحفظة ويتم التواصل بشكل دائم مع المستثمرين الآخرين لحصولهم على نتائج التصفية وإنهاء الاستثمار بشكل تام. يذكر أن المحفظة كانت قد استثمرت في مشروع عقاري في منطقة التجمع الخامس في جمهورية مصر العربية، في موقع مميز أمام المبنى الرئيسي للجامعة الأمريكية في القاهرة. إلا أن الظروف السياسية والاقتصادية التي واكبت المشروع أدت إلى تأخر الانتهاء منه في الوقت المحدد.

وعلى صعيد محفظة مصر الرابعة، توصلت الشركة إلى اتفاق مع الأطراف المساهمة بالمشروع للتخارج من المحفظة بناء على تقييم قد تم إجراؤه للوقوف على القيمة النهائية للمحفظة في خطة أولى في البدء بأعمال التصفية. وتقوم الشركة حالياً بوضع الآلية المناسبة لتصفية المحفظة وإيجاد خيارات التخارج المناسبة للمستثمرين المشار. يذكر أن مشروع جرين ويفز - والذي قامت من أجله المحفظة - يقع في منطقة الشيخ زايد مقابل المبنى الجديد للنادي الأهلي في جمهورية مصر العربية، وينقسم المشروع إلى ثلاثة مراحل حيث يتكون المشروع من 584 وحدة سكنية بالإضافة إلى محلات.

قطاع الاستثمار

يمثل قطاع الاستثمار ركيزة أساسية من ركائز شركة أعيان للإجارة والاستثمار. حيث تلعب الشركات التابعة والزميلة دوراً أساسياً في تعزيز ربحية الشركة والتدفقات النقدية لها. وخلال هذا العام استطاعت الشركة من التخارج من عدة استثمارات في سلطنة عمان بصفقة بلغت قيمتها الإجمالية 2.9 مليون د.ك. الأمر الذي نشأ عنه أرباح لصالح الشركة تقارب 1 مليون د.ك. وقد تم توجيه هذه السيولة بشكل أساسي لسداد الدفعة الخاصة بدائني الشركة.

أما فيما يخص استثمارات الشركة الرئيسية، فقد استطاعت شركة أعيان العقارية والمملوكة بنسبة 57.78% لشركة أعيان من تجاوز عثره النتائج السلبية في عام 2017، حيث حققت الشركة صافي أرباحاً بلغ 5.94 مليون د.ك. كويتي في السنة المالية المنتهية في 2018/12/31. وقد جاءت هذه الأرباح بشكل رئيسي من تقييم مجمع اليال والذي ارتفعت فيه نسبة الأشغال بشكل ملحوظ. وعلى ضوء هذه النتائج الإيجابية وتأكيداً لمدى متانة التدفقات النقدية لديها، فقد تقدم مجلس إدارة شركة أعيان العقارية باقتراح للجمعية العمومية لتوزيع أرباح تصل لـ 5 فلس للسهم الواحد.

أما شركة مبرد القابضة، فقد واصلت الشركة نتائجها الإيجابية واستمرت في تحقيق الأهداف الموضوعية لها وتمكنت من تحقيق صافي ربح بلغ 1.67 مليون د.ك. وقد تقدم مجلس الإدارة باقتراح للجمعية العمومية لتوزيع أرباح تصل لـ 5 فلس للسهم الواحد للسنة الخامسة على التوالي، وتوزيع أسهم منحة بنسبة 5%.

واستمرت متابعتنا للاستثمارات في الشركات الزميلة، حيث شهدت شركة مشاعر القابضة تغييراً في الجهاز الإداري للشركة حيث تقوم الإدارة الجديدة بالعمل على الاستمرار بالخطة الموضوعية من مجلس إدارتها ومعالجة بعض المشاكل العالقة في بعض الأصول خاصة بعض الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية والتي أثرت بشكل رئيسي على نتائج الشركة خلال العام الماضي. أما شركة أبيار للتطوير العقاري، فلازالت الشركة تواجه تحديات كبيرة على مستوى السيولة وتأثر أصولها الكبير بالسوق العقاري في إمارة دبي. وقد شهدت الشركة تغييرات رئيسية على مستوى جهازها الإداري. ونتمنى أن يشهد عام 2019 حلاً للعديد من مشاكل السيولة التي تواجهها الشركة بما يحقق أفضل النتائج التي تنعكس إيجابياً على شركة أعيان للإجارة والاستثمار.

كلمة الرئيس التنفيذي

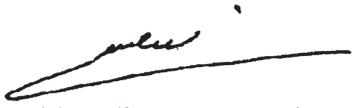
ثامناً: التطلمات المستقبلية

سوف تواصل شركة أعيان للإجارة والاستثمار جهودها الرامية إلى الوفاء بالتزاماتها تجاه الدائنين وكذلك في تحصين المركز المالي للشركة وسوف تعمل على تعزيز الآفاق المستقبلية لوجودها في مصاف الشركات الاستثمارية بدولة الكويت على الرغم من الظروف والأوضاع الضبابية التي تسود المنطقة والتي يتأثر بها نشاط الإجارة والاستثمار.

تاسعاً: الخاتمة :

لا يسعني في الختام إلا أن أتوجه بالشكر الجزيل إلى مساهمي الشركة على الثقة الكبيرة والدعم المتواصل الذي يقدمونهما للشركة وكذلك إلى عملاء الشركة على ثقتهم في خدمات ومنتجات الشركة والشكر أيضاً موصول للجهات الرقابية التي تسعى إلى وضع الأطر الرقابية الكفيلة بالحد من المخاطر، ولا يفوتني أن أتوجه بالشكر الجزيل إلى كافة موظفي الشركة على أدائهم المتميز وتفانيهم في العمل.

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



منصور حمد المبارك

عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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

ما يلي:

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

وفقاً لقرار الجمعية العمومية بتعييننا هيئة الرقابة الشرعية للشركة وتكليفنا بذلك، تقدم لكم الهيئة التقرير التالي:

لقد راقبنا وراجعنا المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي طرحتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 م وذلك لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وفقاً للفتاوى والقرارات والإرشادات المحددة التي أصدرناها.

إن إدارة الشركة مسؤولة عن الالتزام بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية في جميع أعمالها، كما تقع عليها مسؤولية التأكد من ذلك، أما مسئوليتنا فتنحصر في إبداء رأي مستقل عن مدى التزام الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية بناء على مراقبتنا ومراجعتنا وتقديم تقرير لكم بذلك.

ولقد قمنا بمراقبتنا ومراجعتنا التي تضمنت فحص العقود والإجراءات المتبعة من الشركة على أساس اختبار كل نوع من أنواع العمليات، كما قمنا بتخطيط وتنفيذ مراقبتنا ومراجعتنا من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرناها ضرورية لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بأن الشركة لم تخالف أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

وفي رأينا:

- 1- تم الاطلاع على الهياكل الاستثمارية لدى الشركة وهي إما تكون عبارة عن صناديق استثمارية أو محافظ استثمارية وقد تم الاطلاع على النظام الأساسي وعقد التأسيس لهذه الصناديق والمحافظ ووجدنا أنها تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.
- 2- أن العقود والعمليات وكافة المستندات والمنتجات الجديدة إن وجدت التي أبرمتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 م التي اطلعنا عليها قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.
- 3- قمنا في خلال الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 م بإصدار ثماني قرارات تتعلق ببعض الاستفسارات التي وجهتها الشركة للهيئة الشرعية.
- 4- جميع السياسات والإجراءات الموجودة في الشركة تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وعند التعديل على هذه السياسات والإجراءات يتم عرض التعديلات على الهيئة الشرعية للتأكد من أنها تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

نسأل الله العلي القدير أن يحقق لنا الرشاد والسداد .

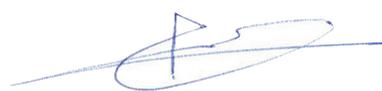
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

تصديق أصحاب الفضيلة

أ.د. نايف الحجاج العجمي
عضو الهيئة الموقرة

أ.د. أحمد الحجوي الكردي
عضو الهيئة الموقرة

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


تقرير حوكمة الشركات لعام 2018

المقدمة

تُعرّف حوكمة الشركات بأنها مجموعه القواعد والنظم التي تبين أطر العلاقة بين كل من الجهاز التنفيذي للشركة ومجلس الإدارة والمساهمين وغيرهم من أصحاب المصالح والاطراف ذوي العلاقة بالشركة بهدف العمل على توثيق السلوك المهني والاخلاقي وتوطيد وإقرار عملية الرقابة والمسائلة وكفالة التنظيم الاداري السليم .

ويرتكز إطار الحوكمة لدى شركة أعيان على خمسة مبادئ وضوابط أساسية وهي «المحاسبة. الشفافية. العدالة. الاستدامة. السرية» حيث تكون تلك المبادئ في مجملها ثقافة الحوكمة لدينا في جميع معاملاتنا وممارساتنا المالية والتجارية، وكذلك في العلاقة بيننا وبين كل من مساهميننا ومجلس الإدارة والادارة التنفيذية والموظفين وأياً من الأطراف ذوي العلاقة بمختلف اشكالهم . كما تمثل تلك المبادئ المنهج الاساسي لموظفي أعيان في ممارساتهم اليومية بما يحقق الالتزام بالقوانين التي تنظم عمل الشركة وقواعد السلوك المهني والاخلاقي في اطار مبادئ الشريعة الاسلامية الغراء.

ويتمثل الإطار التوجيهي والقانوني لنظام أعيان في الإدارة في أحكام قانون الشركات وأحكام قواعد «حوكمة الشركات» الواردة ضمن اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم التعامل في الأوراق المالية وتعديلاته واتساقاً مع ذلك فقد تم تطوير السياسات وإجراءات العمل لدى الشركة بما يتلاءم والممارسات المعدلة وفقاً لقواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال الكويتية مع الالتزام بتزويد الهيئة بتقرير الالتزام بمبادئ الحوكمة وفقاً للمدة المحددة.

القاعدة الأولى

بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

تشكيل مجلس الإدارة

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة منتخب يحدد النظام الأساسي للشركة طريقة تكوينه وعدد أعضائه ومدة العضوية ، ويمتلك السادة أعضاء المجلس المؤهلات العلمية والخبرات والمهارات العملية بما يؤهلهم الاضطلاع بتأدية مهامهم بصورة فعالة دعماً لمصالح الشركة ومساهمتها، فهم يكرسون الوقت والاهتمام الكافيين لتأدية المهام الموكلة إليهم اتساقاً لما ورد بالنظام الأساسي واللائحة الداخلية المعتمدة لمجلس الإدارة.

ويقوم أعضاء مجلس الإدارة من خلال تحديد الإطار العام للحوكمة والاشراف على آلية تنفيذه وفقاً لقواعد السلوك المهني والاخلاقي بما يتسق مع مبادئ وأحكام الشريعة الاسلامية الغراء و يعمل على صيانة وتعزيز حقوق المساهمين. ومن اجل ضمان عدم تركيز سلطة اتخاذ القرارات لدى جهة واحدة قام مجلس الإدارة بإعتماد مصفوفة الصلاحيات المالية والادارية التي تحدد السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للادارة التنفيذية بالشركة بما يكفل سرعة اتخاذ القرارات الخاصة بالانشطة المختلفة للشركة وضمان احكام الرقابة على ذلك.

ويتكون مجلس ادارة أعيان من مزيج من ذوي الخبرات في المجالات المالية والاستثمارية المختلفة وفقاً للبيان التالي :

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

اسم السيد العضو	صفة العضو	الخبرات العملية والعلمية	تاريخ الانتخاب او التعيين
السيد / طلال محمد رضا بهبهاني	مستقل	يمتلك السيد / طلال بهبهاني من الخبرات المهنية الاستثمارية منها والتجارية ما يؤهله لكونه عضواً مستقلاً بمجلس ادارة شركة اعيان للاجارة والاستثمار، حيث تزيد سنوات خبره لدية عن الخمسة وعشرون عاماً تقلد خلالها العديد من الوظائف التنفيذية والقيادية في عديد من المؤسسات المصرفية والتمويلية داخل وخارج دولة الكويت على اختلاف انشطتها الاستثمارية والتجارية حيث يشغل السيد / بهبهاني العديد من المناصب في عدة شركات مختلفة اهمها: <ul style="list-style-type: none"> • رئيس مجلس إدارة البنك الاهلي الكويتي . • نائب رئيس مجلس ادارة شركة الكويت للتأمين . • المدير العام لشركة محمد صالح ورضا يوسف بهبهاني . • المدير العام لشركة بهبهاني مركنتلي للسيارات. • عضو مجلس إدارة شركة الملا وبهبهاني للسيارات. <p>وقد أنهى السيد / بهبهاني دراسة بدولة الكويت بحصوله على شهادة كلية الاداب تخصص لغه انجليزية من جامعة الكويت وقد شغل عضوية مجلس ادارة بنك الكويت الصناعي من عام 2003 وحتى عام 2007 .</p>	2017/05/01
السيد / رياض ناصر البدر	عضو مجلس ادارة غير تنفيذي	يمتلك السيد / رياض ناصر البدر ما يزيد عن اثنين وثلاثون عاماً من الخبره المهنية تقلد خلالها العديد من الوظائف القيادية والتنفيذية في العديد من المؤسسات المالية والمصرفية منها البنك التجاري الكويتي وبيت التمويل الكويتي حيث يشغل وظيفة مدير أول التمويل الخاص لدى بيت التمويل، وقد حصل السيد / البدر على الدبلوم العالي في العلوم المصرفية من معهد الدراسات المصرفية بدولة الكويت.	2017/05/01
السيد / ناصر ابراهيم بورسلي	عضو مجلس ادارة غير تنفيذي	يمتلك السيد / ناصر بورسلي ما يزيد عن عشرون عاماً من الخبرة المهنية في المجال المالي والمصرفي حيث تدرج بالسلم الوظيفي لدى بنك الكويت التجاري ليشغل وظيفة نائب مدير عام / قطاع الائتمان التجاري، وقد أنهى السيد بورسلي دراسته في الولايات المتحدة الأمريكية بحصوله على بكالوريوس إدارة - مع التركيز على الادارة العامة من جامعة سانبرناردينو بولاية كاليفورنيا الولايات المتحدة .	2017/05/01
السيد / خالد بدر الرومي	عضو مجلس ادارة غير تنفيذي	يمتلك السيد / خالد الرومي ما يزيد عن ثلاثين عاماً من الخبره المهنية في العديد من المجالات الاستثمارية والتجارية والمناصب القيادية حيث شغل منصب عضوية مجلس ادارة شركة المدار للتمويل وتولى منصب مدير عام الشركة الوطنية للميادين ويشغل حالياً منصب مدير عام شركة رحال العالمية للنقل، وقد أنهى السيد / الرومي دراسته في الولايات المتحدة الأمريكية بحصوله على بكالوريوس الادارة - تجارة دولية من (Champion University) بالولايات المتحدة .	2017/05/01
كما تتكون أمانة السر من التالي:			
اسم السيد	الصفة	الخبرات العملية والعلمية	تاريخ التعيين
السيد / عبدالله محمد الشطي	أمين سر مجلس الإدارة	إنضم السيد/ عبدالله الشطي إلى شركة أعيان للاجارة والاستثمار في عام 2006، حيث يمتلك خبرة مهنية تزيد عن الاثني عشر عام في مجال الاستثمار بدأها في برنامج التدريب الهندسي لدى الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية وانتقل بعدها إلى إدارة الملكيات الخاصة بشركة المركز المالي الكويتي، ثم انتقل إلى شركة أعيان للاجارة والاستثمار وتدرج بالسلم الوظيفي حتى بات يشغل منصب «مساعد الرئيس التنفيذي للاستثمار، كما يشغل عضوية مجلس ادارة العديد من الشركات الإستثمارية والعقارية داخل وخارج دولة الكويت ومنها رئاسة مجلس إدارة شركة مبرد للنقل (شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية) وشركة عنان للتمويل العقاري وشركة أعيان العقارية . <p>وقد أنهى السيد / الشطي دراسته الجامعية بحصوله على شهادة بكالوريوس - هندسة كمبيوتر - من جامعة الكويت، وماجستير في إدارة الأعمال من جامعة هونغ كونغ للعلوم والتكنولوجيا كما أنه حاصل على شهادة المحلل المالي المعتمد (CFA).</p>	2017/05/01

تقرير حوكمة الشركات 2018

اجتماعات مجلس الادارة خلال السنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2018

عدد الاجتماعات	اجتماع رقم (10) 2018/12/31	اجتماع رقم (9) 2018/10/28	اجتماع رقم (8) 2018/8/12	اجتماع رقم (7) 2018/6/24	اجتماع رقم (6) 2018/5/23	اجتماع رقم (5) 2018/5/15	اجتماع رقم (4) 2018/5/14	اجتماع رقم (3) 2018/4/22	اجتماع رقم (2) 2018/3/18	اجتماع رقم (1) 2018/2/19	اسم السيد العضو
10	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد / فهد علي الغانم رئيس مجلس الادارة
10	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد / عبدالعزيز ناصر المرزوق نائب رئيس مجلس الادارة
10	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد / منصور حمد المبارك عضو مجلس الادارة
9	✓	✓	✓	✓	✓	✓	معتذر	✓	✓	✓	السيد / طلال محمد رضا بهبهاني عضو مجلس الادارة
8	✓	✓	✓	معتذر	✓	✓	معتذر	✓	✓	✓	السيد / خالد بدر الرومي عضو مجلس الادارة
10	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد / رياض ناصر البدر عضو مجلس الادارة
9	✓	✓	✓	معتذر	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد / ناصر ابراهيم بورسلي عضو مجلس الادارة

تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الادارة :

قام مجلس الادارة بتعيين أمين سر له من بين موظفي الشركة كما تم اعتماد دليل سياسات واجراءات أمين سر مجلس الإدارة التي توضح وتكفل إضطلاع السيد / أمين السر بجميع مهامه وفقاً للوارد بقواعد حوكمة الشركات ضمن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم التعامل في الأوراق المالية وتعديلاته، حيث يتولى أمين السر تزويد السادة أعضاء مجلس الإدارة بالمعلومات الكافية عن البنود التي سيتم مناقشتها بإجتماعات المجلس وذلك قبل ثلاثة أيام عمل على الأقل من موعد الانعقاد لتمكينهم من إتخاذ الاطلاع على الموضوعات واتخاذ القرارات المناسبة، كما يقوم بتدوين كافة نقاشات أعضاء مجلس الإدارة التي تدور في الاجتماع وتوثيقها في محاضر مؤرخة ومسلسله في سجل خاص مرقم مع بيان الأعضاء الحاضرين وتدوين تصويتهم بشأن القرارات المتخذة خلال الاجتماعات.

كما يكفل أمين السر حسن إيصال وتوزيع التقارير المتصلة بعمل المجلس والوثائق وجدول الأعمال في الوقت المناسب وكذلك إمكانية وصول أعضاء المجلس واللجان بشكل كامل وفوري إلى المعلومات والوثائق والسجلات المتعلقة بالشركة بالوقت المناسب إضافة الى قيام الإدارة التنفيذية للشركة بتزويد مجلس الإدارة ولجانه بجميع الوثائق والمعلومات والتقارير الدورية ذات العلاقة بأنشطة الشركة المختلفة.

القاعدة الثانية

التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

تحديد سياسة مهام ومسؤوليات وواجبات السادة أعضاء مجلس الإدارة :

اتساقا والنظام الاساسي للشركة الذي يعكس المسؤوليات والواجبات الخاصة بالسادة أعضاء مجلس الإدارة الواردة ضمن قانون الشركات فقد قام مجلس الإدارة بإعتماد اللائحة الداخلية للمجلس والتي توضح المهام والمسؤوليات والواجبات المختلفة المقاه على عاتق السادة أعضاء مجلس الإدارة تجاه الشركة إضافة الى اعتماد السياسات والاجراءات الخاصة بعمل الادارات التنفيذية وغير التنفيذية المختلفة بالشركة بما يعمل على تحديد أهدافها وتوضيح المهام المناطة بها وينظم آلية رفع التقارير والبيانات الخاصة بأنشطة الشركة المختلفة الى مجلس الإدارة بما يحقق تكوين الرؤية الواضحة لدى أعضاء المجلس لاتخاذ القرارات السليمة التي تصب في صالح الشركة ومساهمتها .

ومن جنب آخر وتفعيلاً للسياسات والاجراءات المعتمدة ودعماً للإدارة التنفيذية لتمكينها من اداء مهامها ومسؤولياتها على الوجه الاكمل فقد قام مجلس الإدارة بإعتماد لائحة الصلاحيات المالية والادارية التي تنظم السلطات والصلاحيات وكذلك التفويضات الممنوحة للإدارة التنفيذية بما يدعم سرعة اتخاذ القرار من قبل المخولين ويراعي توزيع الصلاحيات لتحقيق اعلى درجات الرقابة عند تنفيذ القرار بما يتوافق مع الممارسات المثلى في حوكمة الشركات .

أبرز إنجازات مجلس ادارة شركة أعيان خلال السنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2018 :

- إقرار الموازنة التقديرية للشركة لعام 2018
- مناقشة واعتماد العديد من السياسات الداخلية للشركة ومنها :
 - إعادة اعتماد سياسة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بعد اجراء بعض التعديلات عليها
 - اعتماد سياسة وأنظمة حفظ السجلات
 - اعتماد سياسة إدارة المحافظ
- اطلاع المجلس ومناقشته للتقارير الدورية التي تعرض من الادارة التنفيذية
- التأكد من التزام الشركة بالتعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية، ومناقشة الادارة التنفيذية بالمخالفات الواردة من الجهات الرقابية للعمل على تلافيتها
- اعتماد العديد من الوصوف الوظيفية في الشركة
- اعتماد العديد من القرارات الاستثمارية وخاصة بيع الأصول التي من شأنها التزام الشركة بخطتها الموضوعه.
- الاطلاع على أبرز نتائج لجان المجلس المختلفة بشكل دوري
- مناقشة واعتماد البيانات المالية المرحلية للشركة والتأكد من سلامتها.
- اعتماد خطة ادارة المطابقة والالتزام
- اعتماد تقرير التدقيق النصف سنوي
- اعتماد خطة إدارة المخاطر
- اعتماد تقرير القابلية للمخاطر شاملا مستويات المخاطر المحددة

تقرير حوكمة الشركات 2018

تشكيل اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة :

وفقاً للأطر الادارية التي أقرتها قواعد حوكمة الشركات ضمن احكام اللائحة التنفيذية للضانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن انشاء هيئة اسواق المال وتنظيم التعامل في الاوراق المالية وتعديلاته فقد قام مجلس الادارة باعتماد تشكيل عدة لجان منبثقة عنه وفقاً للمتطلبات التنظيمية حيث تضطلع تلك اللجان بمهامها في تمكين مجلس الادارة لتأدية أعماله بدرجة عالية من الفعالية والكفاءة وقد تم اعتماد تشكيل تلك اللجان وفقاً للتوضيح التالي :

اللائحة	عدد الاجتماعات خلال السنة المالية 2018	أعضاء اللجنة	اللجنة وتاريخ اعادة تشكيلها
<p>انجازات اللجنة خلال السنة المالية 2018</p> <ul style="list-style-type: none"> - مناقشة تقارير التدقيق الداخلي للشركة بشكل دوري ووضع التوصيات اللازمة لتصويب الملاحظات الواردة في التقارير. - اعتماد خطة التدقيق السنوية للشركة - مناقشة مخالفات الجهات الرقابية الواقعه على الشركة ورفع توصية للمجلس لمعالجتها. - الاجتماع بالمدقق الخارجي بشكل دوري ومناقشة البيانات المالية المحلية للوقوف على الوضع المالي للشركة بشكل أدق. - مناقشة العديد من السياسات وأدلة الاجراءات الخاصة بالشركة ورفعها للمجلس للاعتماد. 	10 اجتماعات	<p>السيد / عبدالعزيز المرزوق السيد / رياض البدر السيد / طلال بهباني</p> <p>رئيساً للجنة عضو اللجنة عضو اللجنة</p>	لجنة التدقيق شُكلت بتاريخ: 2017/05/01
<ul style="list-style-type: none"> - مناقشة عددا من المعاملات مع أطراف ذات صلة والتأكد من سلامة الاجراءات المتبعة ورفع التوصية المناسبة لمجلس الإدارة لاتخاذ القرار المناسب - اعتماد خطة إدارة المخاطر لـ 2018 - مناقشة دليل سياسة إدارة المخاطر ورفعها لمجلس الإدارة لاعتماده - مناقشة تقرير ادارة المخاطر النصف سنوي و رفعه للاعتماد من المجلس - مناقشة تقرير القابلية للمخاطر (Risk Appetite Statement) ورفعها للمجلس لاعتماده . - الاطلاع الدوري على التقارير الخاصة بالمخاطر التي تتعرض لها قطاعات الشركة المختلفة 	4 اجتماعات	<p>السيد / طلال بهباني السيد / رياض البدر السيد / ناصر بورسلي</p> <p>رئيساً للجنة عضو اللجنة عضو اللجنة</p>	لجنة ادارة المخاطر شُكلت بتاريخ: 2017/05/01
<ul style="list-style-type: none"> - انتخاب رئيس اللجنة - مناقشة التعديلات على لائحة لجنة الترشيحات والمكافآت ورفعها لمجلس الادارة للاعتماد - مناقشة سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة - اعتماد التوصيف الوظيفي لأعضاء مجلس الادارة و العضو المستقل والرئيس التنفيذي - مناقشة وإعتماد التقرير السنوي المفصل للمكافآت الممنوحة في الشركة عن العام 2018 - إعداد نماذج تقييم اللجان ومجلس الإدارة وتسليمها لأمين سر مجلس الادارة - اعتماد الترشيحات للوظائف واجبة التسجيل وكبار التنفيذيين والتنفيذيين في القطاعات الفنية 	اجتماعان	<p>السيد / عبدالعزيز المرزوق السيد / منصور حمد المبارك السيد / طلال بهباني</p> <p>رئيساً للجنة عضو اللجنة عضو اللجنة</p>	لجنة الترشيحات والمكافآت شُكلت بتاريخ: 2017/05/01

حصول أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

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

القاعدة الثالثة

اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والادارة التنفيذية

تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت :

تضم لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس الإدارة ضمن عضويتها ثلاثة أعضاء أحدهم عضو مستقل و برئاسة عضو مجلس إدارة غير تنفيذي، حيث تضطلع بدورها الفاعل على التوصية بقبول ترشح أو إعادة ترشح السادة أعضاء مجلس الإدارة واعتماد الاطر الواضحة للسياسات واللوائح المنظمة لمنح التعويضات والمكافآت على اختلاف أنواعها وإتساقاً والاحكام المنظمة لذلك ضمن قانون الشركات، وكذلك اعتماد الوصوف الوظيفية للسادة أعضاء مجلس الإدارة من التنفيذيين وغير التنفيذيين والمستقلين والمراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة، وكذلك استقطاب طلبات الراغبين في شغل المناصب التنفيذية مع التأكيد على عدم إنتفاء صفة الاستقلالية للسادة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين .

المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الادارة التنفيذية بالشركة:

■ أهداف سياسة المكافآت :

اعتمد مجلس إدارة شركة أعيان سياسة المكافآت بما يتوافق مع إستراتيجية الشركة في الإستقطاب والحفاظ على العمالة المؤهلة والقادرة على القيام بالمهام المطلوبة بكل كفاءة وفاعلية، كما تم ربط سياسة منح المكافآت بأداء الشركة بشكل عام وأداء إدارت الشركة ومخاطر العمل بشكل خاص، وتلتزم الشركة بشكل سنوي وفقاً للمتطلبات التنظيمية بالافصاح عن المكافآت الممنوحة للسادة أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية حيث صدر تقرير سنوي عن لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة من مجلس الإدارة وفقاً للتفصيل الوارد بقواعد حوكمة الشركات ضمن اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن انشاء هيئة أسواق المال وتنظيم التعامل في الاوراق المالية وتعديلاته.

تقرير المكافآت الممنوحة للسادة أعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية :

تعتمد الشركة الاطار العام لتحديد مكافآت السادة أعضاء مجلس الإدارة وفقاً لما نصت عليه المادة رقم (198) من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ومن ثم يتم عرض تقرير المكافآت على الجمعية العامة للموافقة عليه وإقراره، هذا وقد تمثلت المكافآت لكلاً من السادة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بالتالي :

1. فيما يتعلق في بند المكافآت والمزايا المقدمة لشريحة أعضاء مجلس الإدارة:

يتم عرض مكافآت مجلس الإدارة في بند منفصل على الجمعية العامة العادية التي تعقد لاعتماد أعمال الشركة، هذا وفيما يلي بيان بما تم خلال العام 2018.

o لم يتسلم أعضاء مجلس إدارة أعيان أي مكافآت مالية عن عام 2018

o لم يتسلم أعضاء مجلس إدارة أعيان أي مزايا أو منافع بصورة مباشرة وغير مباشرة عن عام 2018

2. فيما يتعلق في بند الكافآت والمزايا لشريحة الادارة التنفيذية:

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

المكافآت غير المباشرة / 5	المجموع	المكافآت المباشرة			العدد	الشرائح
		المكافآت المتغيرة/ 4	المكافآت الثابتة/ 3			
			مكافأة الأداء	البدلات الثابتة		
46000	514507	149659	50700	314148	5	الادارة التنفيذية العليا / 1
0	69993	13793	7600	48600	2	الادارة التنفيذية للوظائف المالية والرقابية / 2
46000	584500	163452	58300	362748	7	المجموع

لمزيد من التفاصيل يمكن مراجعة وحدة شؤون المستثمرين

1. شريحة الادارة التنفيذية العليا: تشمل شرائح الوظائف بدرجة الرئيس التنفيذي ونواب و مساعدي الرئيس التنفيذي عدا الوظائف المالية والرقابية.

2. شريحة الادارة التنفيذية للوظائف المالية والرقابية: تشمل شرائح الوظائف لرؤساء الوحدات المالية (المدير المالي) والرقابية.

3. المكافآت الثابتة: تشمل الرواتب الأساسية وتمثل المجموع السنوي للراتب الشهري الأساسي لشرائح الوظائف، أما **البدلات الثابتة:** تمثل المجموع السنوي للبدلات الشهرية الثابتة التي يتقاضاها الموظف وفقاً للعقد المبرم معه متضمنه (بدل الهاتف - بدل السيارة - بدل تذاكر سفر) وذلك حسب لائحة الموارد البشرية المعتمدة في الشركة.

4. المكافآت المتغيرة: تشمل على المكافآت السنوية المرتبطة بتحقيق الأهداف وفقاً لآلية تقييم الأداء السنوي والتي يقرها مجلس الادارة بالتنسيق مع لجنة الترشيحات والمكافآت.

5. المكافآت غير المباشرة: تشمل على المكافآت السنوية الممنوحة من الشركات الأخرى لممثل شركة أعيان في مجلس ادارتها وفقاً لآلية التقييم السنوي والأداء التي تقرها المجالس في تلك الشركات من خلال لجان الترشيحات والمكافآت التابعة لمجلس الادارة ويتم اعتمادها من قبل الجمعيات العامة لتلك الشركات.

كما يتمتع موظفي الشركة بمزايا أخرى تتمثل في ميزة التأمين الصحي للموظف وعائلته حسب المستوى الوظيفي وفقاً للائحة المعتمدة.

القاعدة الرابعة

ضمان نزاهة التقارير المالية

إنه لمن المبادئ الأساسية التي تقر بها الشركة ومجلس ادارتها وإدارتها التنفيذية سلامة البيانات المالية للشركة وأنها أحد الركائز الأساسية والمؤشرات الهامة على النزاهة والمصداقية في عرض الشركة لمركزها المالي، بما يزيد من ثقة المستثمرين في البيانات والمعلومات التي توفرها الشركة، ويتيح للمساهمين متابعة حقوقهم، واتساقاً مع ذلك فقد اعتمدت الشركة الآليات والأطر التي تعزز من سلامة ونزاهة البيانات المالية من خلال الاشراف عليها من قبل لجنة التدقيق بالشركة ومراجعتها من قبل مراقب حسابات خارجي مستقل معين من قبل المساهمين في الجمعية العامة .

إضافة لذلك يلتزم مجلس ادارة الشركة والادارة التنفيذية بتقديم التعهدات الكتابية بما يقضي بأن التقارير المالية للشركة يتم عرضها بصورة سليمة وعادلة، وأنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات النتائج التشغيلية، وأن تلك البيانات يتم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل هيئة أسواق المال بما يعمل على تعزيز عملية المسائلة، سواء مسائلة الإدارة من قبل مجلس الإدارة، أو مسائلة مجلس الإدارة من قبل السادة المساهمين.

تشكيل لجنة التدقيق

تشكلت لجنة التدقيق من ثلاثة أعضاء أحدهما مستقل ممن تتوافر لديهم المؤهلات العلمية والخبرات العملية في المجالات المحاسبية والمالية دون أن يكون أحد أعضائها رئيس مجلس الادارة أو عضو مجلس إدارة تنفيذي، وتتولى اللجنة مهامها وفق اللائحة الداخلية المعتمدة المنظمة لعملها بما يتساق مع ما ورد ضمن قواعد الحوكمة، وترفع اللجنة توصياتها إلى مجلس الادارة فيما يتعلق بالبيانات المالية الربع سنوية والسنوية للشركة.

ويتضمن دليل سياسات وإجراءات التدقيق الداخلي المعتمد من قبل مجلس الادارة على ما يضمن الفصل والايضاح في بيان الاسباب التي تدعو مجلس الادارة إلى عدم التقيد بتوصيات لجنة التدقيق حالة أن كان هناك ثمة تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات المجلس. علماً بأنه خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 لم يرد ثمة أية تعارض بين توصيات لجنة التدقيق بالشركة والقرارات الصادرة عن مجلس الادارة .

استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

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

القاعدة الخامسة

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

لجنة إدارة المخاطر

تشكلت لجنة المخاطر التابعة لمجلس إدارة الشركة بعضوية ثلاثة أعضاء من المجلس وبرئاسة عضو غير تنفيذي ، وتضطلع اللجنة بدورها الفاعل في العمل على اقرار التدابير المناسبة لتقييم المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة وقياس مدى ملائمة تلك التدابير بما يتفق مع نشاط الشركة وحجم الاعمال وذلك للحد ومواجهة المخاطر التي تواجه الشركة وعلى الاخص تلك المتعلقة بتقلب الاسواق والمخاطر التشغيلية، وضمان توافر الانظمة الفعالة لإدارة المخاطر والتأكيد على استقلالية هذه المهام ومساعدة مجلس الادارة على تحديد مستوى المخاطر المقبول بالشركة ورفع التقارير الدورية الى مجلس الادارة فيما يتعلق بالمخاطر التي تتعرض لها الشركة، وتعمل اللجنة وفق لائحتها الداخلية المعتمدة من قبل مجلس الادارة اتساقاً ومبادئ حوكمة الشركات المنظمة لذلك .

ادارة المخاطر

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

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

أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

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

ادارة التدقيق الداخلي

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

القاعدة السادسة

تعزيز السلوك المهني والقيم الاخلاقية

معايير ومحددات السلوك المهني والأخلاقي

إن تعزيز ثقافة السلوك المهني والقيم الأخلاقية داخل الشركة يعد أحد الركائز الأساسية لتنفيذ الأعمال، لذا فإن مجلس الادارة يولي القدر الكبير من الاهتمام بضرورة التحقق من التزام كافة العاملين سواء أعضاء مجلس الإدارة أو أعضاء الجهاز التنفيذي بالشركة أو العاملين الآخرين بأحكام ميثاق السلوك المهني والأخلاقي المعتمد وكذلك السياسات واللوائح الداخلية المعمول بها والمتطلبات القانونية والرقابية وما يصدر عن الجهات الرقابية المختصة التي تنظم عمل الشركة، وذلك لقناعتنا بأن تلك الركيزة من الدعائم الأساسية التي تصب بالإيجاب في تحقيق مصالح كافة الأطراف ذات العلاقة بالمجموعة وبصفة خاصة المساهمين دون تعارض في المصالح وبدرجة عالية من الوضوح والشفافية.

سياسات وآليات الحد من تعارض المصالح

إعتمد مجلس الادارة شركة أعيان للإجارة والاستثمار سياسة منع تضارب المصالح اتساقاً وقواعد حوكمة الشركات بما يكفل تقديم الشركة لخدماتها بصورة عادلة وسليمة وعدم الاستغلال السلبي للمعاملات التي يكون أيا من أصحاب المصالح بالشركة طرفاً فيها ومعالجة الحالات التي قد تنشأ بين الشركة وأصحاب المصالح وكذلك الحالات التي قد تنشأ بين عملاء الشركة وضمان إبلاغ الجمعية العامة عن الأعمال والعقود مع الاطراف ذات علاقة.

القاعدة السابعة

الافصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

الإفصاح والشفافية

إيماناً من الشركة بالدور الفاعل لمبادئ الإفصاح والشفافية والتي تضمن النزاهة والمصادقية للمتداول في سوق الأوراق المالية بما يصب في صالح مساهمي الشركة وجمهور المتعاملين وينعكس بالإيجاب على سمعة الشركة في الأوساط المحلية والاقليمية فقد تم إعتتماد دليل سياسات وإجراءات الإفصاح والشفافية وفقاً لقواعد حوكمة الشركات لتنظيم عمليات الإفصاح عن المعلومات الجوهرية والتعاملات الخاصة بالمطالعين والإفصاح عن المصالح وذلك ضماناً لتحقيق الشفافية والنزاهة والعدالة بشكل كامل، حيث تمتلك الشركة سجلاً حافلاً بالإفصاحات لدى كل من بورصة الكويت وهيئة أسواق المال إضافة إلى سجل الإفصاحات ضمن الموقع الإلكتروني الخاص بالشركة بما يعمل على تعزيز المسائلة والشفافية والنزاهة .

إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية

تحوي الشركة ضمن سجلاتها سجلاً خاصاً بالإفصاحات الخاصة بالتداولات على اسهم الشركة المدرجة في بورصة الكويت للسادة أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية وذويهم من الدرجة الاولى وذلك إلتزاماً بتعليمات هيئة أسواق المال بشأن تنظيم تعاملات الأشخاص المطلعين بما يدعم النزاهة والشفافية لدى أعضاء مجلس ادارة الشركة وادارتها التنفيذييين.

وحدة شؤون المستثمرين

إلتزاماً من الشركة بفتح قنوات اتصال شاملة مع جميع المساهمين فقد تم إعتتماد وحدة مستقلة لشؤون المساهمين بالشركة مضطلة بدورها في العمل على توفير قنوات اتصال وثيقة وشاملة مع كافة مساهمي الشركة وتمكينهم من الوصول الى المعلومات بالوقت المناسب وإتاحة وتوفير البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة للمستثمرين المحتملين للشركة مستعينة في ذلك بوسائل الإفصاح المعتمدة.

تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات في عمليات الإفصاح

عمدت الشركة إلى إعتتماد نظام الكتروني يكفل الدقة والسرعة اللازمين لإنجاز الاعمال المتعلقة بأنشطة الشركة المختلفة، ومن ثم كان لها السبق في تسجيل الإعتمادات الخاصة بموظفيها ذوي الشأن لدى النظام الإلكتروني لكل من هيئة أسواق المال وبنك الكويت المركزي وشركة بورصة الكويت المشغل الرسمي لبورصة الكويت لإتمام عمليات الإفصاح في الوقت المناسب مع إعتتماد خاصية التوقيع الإلكتروني لموظفيها ذوي الشأن لدى الهيئة العامة للمعلومات المدنية، اتساقاً لما تم اعتماده من قبل الجهات الرقابية التي تضطلع بأعمال الاشراف على أنشطة الشركة لتنظيم عمليات الإفصاح للشركات المدرجة مع اعتماده قسم خاص بحوكمة الشركات وسجل بجميع الإفصاحات ضمن الموقع الإلكتروني للشركة مُتاح لجميع المساهمين الاطلاع عليه .

القاعدة الثامنة

احترام حقوق المساهمين

حقوق المساهمين

يعمل مجلس إدارة شركة أعيان للإجارة والاستثمار والادارة التنفيذية بالشركة على تمثيل مصالح جميع المساهمين واحترام حقوقهم على قدم المساواة، بما يضمن صيانة جميع الحقوق المقررة لهم ويدعم ويعزز ثقتهم بالشركة، وذلك بفتح قنوات اتصال مباشرة متاحة لجميع المساهمين تمكنهم من الوصول الى المعلومات والبيانات والتقارير ذات العلاقة بنشاط الشركة، وذلك من خلال وحدة شؤون المستثمرين التي تشجيع كافة المساهمين لممارسة كافة حقوقهم من خلال المشاركة الفاعلة في اجتماعات الجمعية العامة للشركة وكفالة الرد على اية استفسارات من قبل السادة المساهمين لبناء وجهة نظر شاملة عن الموضوعات محل التصويت باجتماعات الجمعية العامة للمساهمين .

سجلات الملكية

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

تشجيع المساهمين على المشاركة في اجتماعات الجمعية العامة

تعزيزاً لمبادئ الشفافية والرقابة والمسائلة تعمد الشركة الى فتح خطوط اتصال مباشرة بينها وبين جميع مساهميها باعتبارهم أصحاب المصلحة الاولى والجهة الرقابية والادارية الأعلى بالشركة بما يكفل إيصال كافة البيانات والمعلومات والتقارير ذات العلاقة بعمل الشركة ونشاطاتها في الوقت المناسب لتكوين وجهة النظر الشاملة لديهم والعمل على تشجيعهم في ممارسة جميع حقوقهم المتكولة بالنظام الأساسي للشركة وكذلك بموجب القوانين واللوائح المنظمة لهذا الأمر، وذلك من خلال الدور المناط بوحدة شؤون المستثمرين في الشركة بما لها من سلطات وصلاحيات وفقاً للائحتها المعتمدة من قبل مجلس الادارة .

القاعدة التاسعة

إدراك دور أصحاب المصالح

حقوق أصحاب المصالح وتشجيعهم على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة

تلتزم الشركة بتطبيق إجراءات واضحة المعالم تتسم بالشفافية والوضوح في التعامل مع أصحاب المصالح وذلك وفقاً لسياسة أصحاب المصالح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة، حيث تكفل هذه السياسة تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة ومتابعة أنشطة الشركة المختلفة وتطوير قنوات تواصل ذات انفتاح وشفافية بشكل رئيسي من خلال الموقع الإلكتروني للشركة والاشراف على شؤون الشركة بكفاءة ونزاهة وفعالية والتعامل مع أصحاب المصالح بطريقة مباشرة وواضحة على أساس من الأمانة والاحترام، مع تشجيع أصحاب المصالح بالشركة على اختلاف فئاتهم على المشاركة بفاعلية في أنشطة الشركة المختلفة بما يعمل على تعزيز ثقة جمهور المتعاملين في الشركة وما تقدمه من خدمات ومنتجات استثمارية مختلفة .

القاعدة العاشرة

تعزيز وتحسين الاداء

البرامج التدريبية لأعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية

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

تقييم الاداء

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

القيم المؤسسية للشركة (VALUE CREATION)

تعمل الشركة على ترسيخ ثقافة الالتزام بالقوانين والأنظمة بما يعزز وينمي القيم المؤسسية وخطط التطوير وتحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وتحسين معدلات الأداء من خلال اضافة قيمة للعلامة التجارية للشركة وزيادة ثقة المساهمين و ذوي العلاقة وكذلك أصحاب المصالح بالشركة ، حيث تسعى شركة أعيان للإجارة والاستثمار إلى تكريس جهودها نحو تحقيق أهدافها والتشجيع على الرقابة الذاتية وزيادة ثقة الموظفين بأنفسهم وتمكينهم من معرفة قيم العمل وتعريف الآخرين بها والتحلي بالمزيد من روح المسؤولية ورفع مستوى المهنية والحرفية في الأداء، والتي من شأنها تحفيزهم للتصرف بطريقة مهنية والالتزام بالقواعد والقوانين المنظمة لعمل الشركة وقرارات الجهات الرقابية ذات الصلة .

القاعدة الحادية عشر

التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

المسؤولية الاجتماعية

في إطار إضطلاع أعيان وشركاتها التابعة بدورها في المساهمة بتنمية المجتمع الكويتي في شتى المجالات قام مجلس الادارة بإعتماد دليل سياسات وإجراءات المسؤولية الاجتماعية الذي يقر ويفسر أحكامه عملية التوازن بين أهداف الشركة والأهداف العامة للمجتمع، والعمل على إبراز دور الشركة في العمل المجتمعي بدولة الكويت بما يحقق أحد أهم قواعد حوكمة الشركات الواردة ضمن اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال الكويتية وبما يساهم في تقدم ورفعة المجتمع في شتى المجالات.

ومن هذا المنطلق فقد عمدت الشركة إلى استهداف التنوع في أنشطة العمل المجتمعي خلال العام 2018 لتكفل تغطية العديد من الجوانب المتعلقة بتعزيز المسؤولية الاجتماعية وفقاً للعرض التالي :

في إطار استهداف الشركة إلى تنمية العلاقات الودية والأجواء الروحانية بين الموظفين بالشركة والشركات التابعة والعمالة الملحق بها فقد قامت الشركة خلال العام المنصرم بتنظيم رحلة عمرية إلى بيت الله الحرام وزيارة المدينة المنورة حيث شملت جميع الموظفين وعائلاتهم فيها ليصل عدد المشاركين فيها ما يزيد عن المائة موظف، وبما يحقق حرص الشركة على تفعيل دورها في المسؤولية الاجتماعية الداخلية تجاه موظفيها .

إنطلاقاً من إيمان شركة أعيان للإجارة والاستثمار بالمسؤولية تجاه النشئ والمساهمة في دعم الطفل وعلى الأخص فئة الأيتام، فقد نظمت الشركة زيارة إلى إدارة الحضانه العائلية ودار الطفولة التابعة لوزارة الشؤون الاجتماعية والعمل وقام عدد من موظفي الشركة بتوزيع الهدايا الرمزية لجميع الفئات العمرية من الأطفال في إطار تلك الزيارة.

دعماً من شركة أعيان للإجارة والاستثمار وشركاتها التابعة في تنمية جهود الشراكة المنشودة لتحقيق رسالة الخير والإنماء والأمن المجتمعي وبإيمان كامل بمدى أهمية دور القطاع الخاص في ذلك فقد ساهمت الشركة بتبرع مالي وقدره 2000 د.ك كمساهمة متواضعة في حملة بيت الزكاة الكويتي للإفراج عن السجناء الكويتيين على ذمة قضايا مالية لعام 2018 بما يعكس المسؤولية المجتمعية تجاه الغارمين ويعمل على صيانة وحفظ النسيج المجتمعي للمجتمع الكويتي .

ساهمت شركة أعيان للإجارة والاستثمار وشركاتها التابعة في المشاركة في تغطية إحتياجات بنك الدم الكويتي فقد قامت الشركة بالتعاون والتنسيق مع بنك الدم المركزي بحملة للتبرع بالدم، مع توفير سبل التوعية بفوائد التبرع بالدم لتدعيم الثقافة الصحية لدى موظفيها مع بيان الخدمة الإنسانية الناجمة عن ذلك بإمكانية انقاذ حياة الأخر.

إقرار مجلس الادارة بشأن نزاهة التقارير المالية

إقرار مجلس الإدارة بشأن نزاهة التقارير المالية

أقر أنا، فهد علي محمد ثنيان الغانم، بصفتي رئيس مجلس إدارة الشركة، بأننى قمت بالإطلاع على البيانات المالية لشركة أعيان للإجارة والاستثمار للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر 2018 .

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

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

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

أ- تصميم إجراءات الإفصاح والشفافية وفق القانون رقم (7) لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما - الكتاب العاشر « الإفصاح والشفافية » .

ب- تصميم نظم الرقابة الداخلية لضمان إطلاعنا عليها وتزويدنا بالمعلومات الجوهرية المتعلقة بالشركة، بما فى ذلك الشركات التابعة لها، المقدمة لنا من قبل الآخرين داخل تلك الكيانات، ولا سيما خلال الفترة التى يتم فيها إعداد هذا التقرير .

ج- تصميم نظم رقابة داخلية على عملية إعداد التقارير المالية، وعلى أن يكون تصميم نظم الرقابة الداخلية على إعداد القوائم المالية تحت إشرافنا، لتوفير ضمانات معقولة بشأن مصداقية التقارير المالية وإعداد البيانات المالية لأغراض خارجية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية .

د - تقييم فعالية نظم الرقابة الداخلية .

ويتضمن هذا التقرير إستنتاجنا عن مدى فاعلية ضوابط وإجراءات الإفصاح كما فى 31 ديسمبر 2018 والتي يغطيها هذا التقرير بناءً على هذا التقييم .

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

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

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

فهد علي محمد ثنيان الغانم

رئيس مجلس الإدارة

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة في 31 ديسمبر 2018

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ«المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2018 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018 وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت.

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة 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 بتحديدنا وكيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

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

لقد قمنا بتحديد أمور التدقيق الرئيسية التالية:

(أ) انخفاض قيمة العقارات للمتاجرة

تمثل العقارات للمتاجرة جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة وتبلغ قيمتها الدفترية 14,382,872 دينار كويتي (2017: 15,714,810 دينار كويتي) في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

(أ) انخفاض قيمة العقارات للمتاجرة (تتمة)

تم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة يعتمد على مدخلات رئيسية تتضمن القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية. وعلى الرغم من أن هذه المدخلات غير ملحوظة بصورة مباشرة ولكن يتم تأييدها بالبيانات الملحوظة في السوق. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظراً لما يرتبط بها من عدم تأكد من التقديرات المرتبطة بهذه التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في التقييم، فإن هذا الأمر يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية.

لقد تحققنا من المدخلات والافتراضات التي استعانت بها إدارة المجموعة ومدى ملاءمة البيانات المتعلقة بالعقارات والتي أيدت التقييمات التي تم إجراؤها من قبل المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتنفيذ إجراءات للجوانب المقترنة بالمخاطر والتقديرات. وكجزء من هذه الإجراءات، متى كان ذلك مناسباً، قمنا بمقارنة الأحكام التي تم اتخاذها بممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينة. إضافة إلى ذلك، تحققنا من موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين العقاريين الخارجيين. كما قمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات للمتاجرة للمجموعة ضمن الإيضاح 14 حول البيانات المالية المجمعة.

(ب) انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة

لدى المجموعة استثمار في شركات زميلة بقيمة دفترية بمبلغ 44,008,269 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018 (2017: 48,527,998 دينار كويتي). يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للمحاسبة عن الشركات الزميلة والتي بموجبها يتم إدراج هذه الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً بما يعكس تغيرات ما بعد الحياة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة ناقصاً أي مخصصات للانخفاض في القيمة.

يعتبر انخفاض قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة جوهرياً لتدقيقنا حيث إن الإدارة تستخدم أحكام وتقديرات لتقييم هذه الاستثمارات لغرض تحديد أي انخفاض في قيمتها. وبالتالي، فإن هذا الأمر يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية.

وكجزء من إجراءات التدقيق، قمنا بتقييم ما إذا كانت الإدارة قد قامت بتحديد أي مؤشرات على الانخفاض في قيمة شركاتها المستثمر فيها بما في ذلك التغيرات العكسية الجوهرية في الظروف الاقتصادية أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو البيئة السياسية بما يؤثر على أعمال الشركات المستثمر فيها بالإضافة إلى مراعاة أي تغيرات في الوضع المالي للشركة المستثمر فيها. كما قمنا بالتحقق من صحة افتراضات الإدارة بما في ذلك مقارنة العوامل ذات الصلة بالمعايير المتعارف عليها والتوقعات الاقتصادية لتحديد ما إذا كانت هناك أي مؤشرات على الانخفاض في القيمة.

إضافة إلى ذلك، قمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة وكفاية الإفصاحات المتعلقة باستثمار المجموعة في الشركات الزميلة ضمن الإيضاح 15 حول البيانات المالية المجمعة.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

ج) القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة وتبلغ قيمتها الدفترية 140,655,853 دينار كويتي (2017: 128,905,000 دينار كويتي) في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

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

لقد تحققنا من المدخلات والافتراضات التي استعانت بها إدارة المجموعة ومدى ملاءمة البيانات ذات الصلة بالعقارات والتي تؤيد التقييمات التي تم إجراؤها من قبل المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتنفيذ إجراءات للجوانب المقترنة بالمخاطر والتقديرات. وكجزء من هذه الإجراءات، متى كان ذلك مناسباً، قمنا بمقارنة الأحكام التي تم اتخاذها بممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات. إضافة إلى ذلك، قمنا بالتحقق من موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين العقاريين الخارجيين. كما قمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للمجموعة ضمن الإيضاح 16 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018

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

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي 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.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

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

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.

فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.

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

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

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

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

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

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

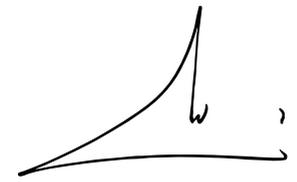
ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفضح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنا 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 ولأئحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولأئحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، أنه حسبما وصل إلى علمنا واعتقادنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 32 لسنة 1968 والتعديلات اللاحقة له في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات المتعلقة به أو لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



بدر عادل العبدالجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

17 فبراير 2019

الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات	
			الإيرادات
528,410	112,025		صافي إيرادات تمويل إسلامي
9,667,860	9,803,803	5	صافي إيرادات من عقود تأجير تشغيلي
3,722,799	16,731,625	6	إيرادات عقارات وإنشاءات
605,465	373,552	7	إيرادات من استثمارات وودائع ادخار
6,811,495	-	4	ربح بيع شركة تابعة
(6,300,024)	65,335	15	حصة في نتائج شركات زميلة
707,291	760,687		أتعاب خدمات استشارية وإدارة
771,746	2,373,060	8	إيرادات أخرى
<u>16,515,042</u>	<u>30,220,087</u>		
			المصروفات
(7,355,227)	(7,232,163)		تكاليف تمويل
(1,768,133)	(6,232,646)	9	صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة ومخصصات
(6,136,180)	(6,064,573)		تكاليف موظفين
(487,290)	(324,251)	18	استهلاك
545,826	(136,857)		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(3,570,879)	(3,210,259)	10	مصروفات أخرى
<u>(18,771,883)</u>	<u>(23,200,749)</u>		
(2,256,841)	7,019,338		الربح (الخسارة) قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	-	27	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	(1,426)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	-		الزكاة
-	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(170,347)	(525,081)		ضرائب من شركات تابعة
<u>(2,427,188)</u>	<u>6,492,831</u>		
			ربح (خسارة) السنة
			الخاص بـ:
(850,114)	3,029,336		مساهمي الشركة الأم
(1,577,074)	3,463,495		الحصص غير المسيطرة
<u>(2,427,188)</u>	<u>6,492,831</u>		
(1.06) فلس	3.78 فلس	11	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة - الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 تشكل جزءاً من هذه البيانات المجمعة.

بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاح	
(2,427,188)	6,492,831		ربح (خسارة) السنة
			خسائر شاملة أخرى:
			إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
			موجودات مالية متاحة للبيع (معايير المحاسبة الدولي 39)
(285,347)	-		- التغيير في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع
315,051	-		- المحول إلى الأرباح أو الخسائر من انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
(106,694)	-		- خسائر معاد إدراجها في الأرباح أو الخسائر من بيع استثمارات متاحة للبيع
			صافي الخسائر من موجودات مالية متاحة للبيع
(76,990)	-		
26,610	(177,939)		حصة في (خسائر) إيرادات شاملة أخرى لشركات زميلة
(30,012)	(12,552)		فروق تحويل عملات أجنبية من تحويل عمليات أجنبية
			صافي خسائر شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
(80,392)	(190,491)		
			إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
-	(12,904)		صافي الخسائر من أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
78,000	(16,000)	18	إعادة تقييم ممتلكات ومعدات
			صافي (خسائر) إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
78,000	(28,904)		
			خسائر شاملة أخرى للسنة
(2,392)	(219,395)		
			إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
(2,429,580)	6,273,436		
			الخاص بـ:
(935,992)	2,851,666		مساهمي الشركة الأم
(1,493,588)	3,421,770		الحصص غير المسيطرة
(2,429,580)	6,273,436		

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 تشكل جزءاً من هذه البيانات المجمعة.

بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2018

2017	2018		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاح	
			الموجودات
28,690,121	26,302,587	12	النقد والنقد المعادل
1,130,253	95,096	13	مدينو تمويل إسلامي
15,714,810	14,382,872	14	عقارات للمتاجرة
2,608,887	-		استثمارات متاحة للبيع
-	2,429,959		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	396,826		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
48,527,998	44,008,269	15	استثمار في شركات زميلة
128,905,000	140,655,853	16	عقارات استثمارية
19,231,686	13,094,534	17	موجودات أخرى
60,218,624	59,209,142	18	ممتلكات ومعدات
6,775,563	5,443,802	19	عقار مستأجر
1,036,879	1,036,879	20	الشهرة
			إجمالي الموجودات
312,839,821	307,055,819		
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
81,403,882	81,403,882	21	رأس المال
8,661,656	8,661,656	22	احتياطي عام
2,678,070	2,678,070		احتياطي أسهم خزينة
7,326,858	7,327,469	23	فائض إعادة تقييم أصل
(300,370)	(404,093)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
44,261	(129,114)		احتياطي القيمة العادلة
(10,305,466)	(6,359,048)		خسائر متراكمة
(11,339,726)	(11,339,726)	24	أسهم خزينة
			حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
78,169,165	81,839,096		الحصص غير المسيطرة
39,268,102	38,946,368	4	
			إجمالي حقوق الملكية
117,437,267	120,785,464		
			المطلوبات
161,578,747	153,649,729	25	دائنو تمويل إسلامي
33,823,807	32,620,626	26	مطلوبات أخرى
			إجمالي المطلوبات
195,402,554	186,270,355		
312,839,821	307,055,819		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات


منصور حمد المبارك
الرئيس التنفيذي


فهد علي محمد ثنيان الغانم
رئيس مجلس الإدارة

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاح	
(2,256,841)	7,019,338		أنشطة التشغيل
			ربح (خسارة) السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح السنة بصافي التدفقات النقدية:
9,398,255	10,078,944	18	استهلاك
1,215,004	1,331,761	19	إطفاء عقار مستاجر
1,768,133	6,232,646	9	صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة ومخصصات
(1,561)	(215,226)	6	ربح بيع عقارات استثمارية
2,735,526	(10,157,642)	16	(أرباح) خسائر غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية
(661,897)	(984,323)	5	ربح بيع ممتلكات ومعدات
(605,465)	(373,552)	7	صافي إيرادات من استثمارات وودائع ادخار
(6,811,495)	-	4	ربح بيع شركة تابعة
6,300,024	(65,335)	15	حصة في نتائج شركات زميلة
(545,826)	136,857		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
728,116	549,720		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
7,355,227	7,232,163		تكاليف تمويل
18,617,200	20,785,351		
			التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
6,649,365	1,168,669		مدينو تمويل إسلامي
4,941,835	1,331,938		عقارات للمتاجرة
639,907	2,185,792		موجودات أخرى
(1,366,306)	(1,981,140)		مطلوبات أخرى
29,482,001	23,490,610		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(305,089)	(546,398)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
29,176,912	22,944,212		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
12,790,654	-		صافي متحصلات من بيع شركة تابعة
-	124,927		متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(216,214)	-		شراء استثمارات متاحة للبيع
1,408,350	-		متحصلات من بيع استثمارات متاحة للبيع
(57,200)	-		شراء استثمار في شركات زميلة
227,100	-		متحصلات من بيع استثمار في شركات زميلة
(4,578,463)	(4,451,884)	16	شراء عقارات استثمارية
819,525	4,463,611	16	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
254,057	279,925	7	إيرادات مستلمة من وودائع استثمارية وادخارية
2,472,122	2,617,988		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(23,538,456)	(20,518,224)	18	شراء ممتلكات ومعدات
12,608,181	11,294,547		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
1,374	154		الحركة في رصيد محتجز لدى البنك
2,191,030	(6,188,956)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(8,433,125)	(5,042,369)		تكاليف تمويل مدفوعة
(17,304,899)	(10,315,038)		صافي سداد دائني تمويل إسلامي
(1,717,329)	(489,476)		توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصة غير المسيطرة
(2,734,459)	(3,295,753)		صافي الحركة في الحصة غير المسيطرة
(30,189,812)	(19,142,636)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
1,178,130	(2,387,380)		صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
27,491,459	28,669,589		النقد والنقد المعادل في 1 يناير
28,669,589	26,282,209	12	النقد والنقد المعادل في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 تشكل جزءاً من هذه البيانات المجمعة.

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

مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الخاصة بمساهمي الشركة الأم									
		الإجمالي الفرعي	أسهم خزينة	خسائر متراكمة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	فائض إعادة تقييم أصل	احتياطي أسهم خزينة	احتياطي عام	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
117,437,267	39,268,102	78,169,165	(11,339,726)	(10,305,466)	44,261	(300,370)	7,326,858	2,678,070	8,661,656	81,403,882	كما في 1 يناير 2018
43,903	58,759	(14,856)	-	83,961	(98,817)	-	-	-	-	-	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 يناير 2018 (راجع الأيضاح 3.2)
117,481,170	39,326,861	78,154,309	(11,339,726)	(10,221,505)	(54,556)	(300,370)	7,326,858	2,678,070	8,661,656	81,403,882	الرصيد كما في 1 يناير 2018 (معاد إدراجه)
6,492,831	3,463,495	3,029,336	-	3,029,336	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
(219,395)	(41,725)	(177,670)	-	-	(74,558)	(103,723)	611	-	-	-	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
6,273,436	3,421,770	2,851,666	-	3,029,336	(74,558)	(103,723)	611	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
(489,476)	(489,476)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
(982,130)	(1,815,251)	833,121	-	833,121	-	-	-	-	-	-	التغير في حصص الملكية في شركات تابعة
(1,497,536)	(1,497,536)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	حركات أخرى في الحصص غير المسيطرة
120,785,464	38,946,368	81,839,096	(11,339,726)	(6,359,048)	(129,114)	(404,093)	7,327,469	2,678,070	8,661,656	81,403,882	كما في 31 ديسمبر 2018
124,402,121	45,296,964	79,105,157	(11,339,726)	(9,608,918)	110,647	(202,878)	7,402,424	2,678,070	8,661,656	81,403,882	كما في 1 يناير 2017
(2,427,188)	(1,577,074)	(850,114)	-	(850,114)	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة
(2,392)	83,486	(85,878)	-	-	(66,386)	(97,492)	78,000	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للسنة
(2,429,580)	(1,493,588)	(935,992)	-	(850,114)	(66,386)	(97,492)	78,000	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
969,256	969,256	-	-	-	-	-	-	-	-	-	تأسيس شركة تابعة
(3,787,201)	(3,787,201)	-	-	153,566	-	-	(153,566)	-	-	-	بيع شركة تابعة
(1,717,329)	(1,717,329)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
117,437,267	39,268,102	78,169,165	(11,339,726)	(10,305,466)	44,261	(300,370)	7,326,858	2,678,070	8,661,656	81,403,882	كما في 31 ديسمبر 2017

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 تشكل جزءاً من هذه البيانات المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ«المجموعة») للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 17 فبراير 2019. يحق للجمعية العمومية للمساهمين تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية بعد إصدارها.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تأسست في 4 يناير 1999 طبقاً لأحكام القانون رقم (12) لعام 1998 الذي يقضي بترخيص تأسيس شركات الإجارة. تخضع الشركة الأم لرقابة هيئة أسواق المال وبنك الكويت المركزي. يتضمن الإيضاح 4 تفاصيل الشركات التابعة الجوهرية.

2 الأنشطة الرئيسية

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

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

تتم مزاوله جميع الأنشطة أعلاه وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم. يقع مكتب الشركة الأم الرئيسي المسجل في القبلة، قطعة 10، مبنى 2+1+3، مجمع علي ملا أحمد عبد الله الملا، الدور الرابع، مكتب رقم (11)، الكويت.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

3.1 أساس الإعداد

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

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

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

تم إعادة تصنيف بعض مبالغ السنة السابقة لكي تتوافق مع طريقة عرض السنة الحالية. لقد تم إجراء عمليات إعادة التصنيف هذه لتقديم عرض أكثر ملائمة لبنود بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إن عمليات إعادة التصنيف هذه ليس لها تأثير على إجمالي الموجودات وإجمالي حقوق الملكية وإجمالي المطلوبات والأرباح المدرجة في السنة السابقة.

3.2 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 وأثر هذه المعايير والتعديلات موضحاً أدناه.

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

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية الذي يسري 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 التجارية 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.

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.

تشتمل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر على أدوات حقوق الملكية والتي لم تختَر المجموعة - عند الاعتراف المبدئي أو الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، تم تصنيف الأوراق المالية للمجموعة كموجودات مالية متاحة للبيع. ونتيجة للتغيير في تصنيف استثمارات المجموعة في أسهم، تم إعادة تصنيف احتياطي القيمة العادلة المتعلقة بهذه الاستثمارات والذي تم عرضه في السابق ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى المتراكمة إلى الخسائر المتراكمة 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.

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 الأرباح أو الخسائر المجمع.

(ب) الانخفاض في القيمة

يحل نموذج خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 محل نموذج خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. ينطبق نموذج انخفاض القيمة الجديد على التسهيلات الائتمانية والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والأرصدة لدى البنوك. يتم مطالبة المجموعة أيضاً باحتساب مخصص لخسائر الائتمان للتسهيلات الائتمانية وفقاً للتعليمات الصادرة عن بنك الكويت المركزي فيما يتعلق بتصنيف التسهيلات الائتمانية واحتساب المخصصات. ينبغي تسجيل انخفاض قيمة التسهيلات الائتمانية بقيمة خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 وطبقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي أو المخصصات المطلوبة احتسابها وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، أيهما أعلى. فيما يتعلق بالمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة التي لا تتضمن مكون تمويل جوهري والتي لها فترات استحقاق أقل من 12 شهر، قامت المجموعة بتطبيق طريقة ماثلة للطريقة المبسطة لخسائر الائتمان المتوقعة. تم عرض السياسات المحاسبية للمجموعة والمتعلقة بانخفاض قيمة الموجودات المالية في الايضاح 3.4.

(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 حيث لا ينطبق عليها.

3.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 15- الإيرادات من عقود مع العملاء

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15: الإيرادات الناتجة من عقود مع العملاء في تاريخ السريان المبدئي في 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 عقود الإنشاء، معيار المحاسبة الدولي 18 الإيرادات والتفسيرات ذات الصلة. يقدم المعيار الجديد نموذجًا مكونًا من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة 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 الارشادات 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 أيضا طريقة المحاسبة عن التكاليف المتزايدة مقابل الحصول على عقد وتكاليف مباشرة ذات صلة بإتمام العقد. إضافة إلى ذلك، يتطلب المعيار عرض الإفصاحات ذات الصلة.

لم يكن للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 تأثير جوهرى على السياسات المحاسبية للمجموعة حيث أن مصادر الإيرادات تتكون بصورة رئيسية من إيرادات التأجير التشغيلي وإيرادات العقارات.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40- تحويلات العقار الاستثماري

يتم تطبيق التعديل بأثر مستقبلي. ويسمح بتطبيق التعديلات بأثر رجعي طبقا لمعيار المحاسبة الدولي 8 إذا تسنى تطبيقها دون أي مؤشرات على الإدراك المتأخر. يوضح التعديل متى ينبغي للمنشأة تحويل العقار، بما في ذلك تحويل العقار قيد الإنشاء أو قيد التطوير إلى أو من فئة العقار الاستثماري. تبين التعديلات أن 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 دليلا كافيا 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.

أحكام انتقالية

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

- لم يتم إعادة إدراج الفترات المقارنة. وتم تسجيل الفروق في القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ضمن الخسائر المتراكمة والاحتياطات كما في 1 يناير 2018. وبالتالي، لا تعكس المعلومات المعروضة لسنة 2017 متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وبذلك هي ليست قابلة للمقارنة بالمعلومات المعروضة لسنة 2018 وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.
- تم إجراء عمليات التقييم التالية على أساس المعلومات والظروف القائمة في تاريخ التطبيق المبدئي.
 - تحديد نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصل المالي من خلاله.
 - تصنيف وإلغاء التصنيف السابق لبعض الموجودات المالية والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
 - تصنيف بعض الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها لأغراض المتاجرة وفقا للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

3

أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

أحكام انتقالية (تتمة)

فيما يلي مجمل التأثير على الخسائر المتراكمة واحتياطي القيمة العادلة للمجموعة كما في 1 يناير 2018:

احتياطي القيمة العادلة ألف دينار كويتي	خسائر متراكمة ألف دينار كويتي	
44	(10,306)	الرصيد الختامي طبقا لمعيار المحاسبة الدولي 39 (31 ديسمبر 2017)
		التأثير على إعادة التصنيف وإعادة القياس:
(34)	34	إعادة تصنيف الموجودات المالية من متاحة للبيع إلى مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	65	إعادة تصنيف قياس القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم المدرجة سابقا بالتكلفة ناقصا انخفاض القيمة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(65)	(15)	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على دفاتر الشركات الزميلة
(55)	(10,222)	الرصيد الافتتاحي طبقا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في تاريخ التطبيق المبدئي المقرر في 1 يناير 2018

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

القيمة الدفترية الجديدة طبقا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 دينار كويتي	تعديلات الانتقال دينار كويتي	القيمة الدفترية الأصلية طبقا لمعيار المحاسبة الدولي 39 دينار كويتي	التصنيف الجديد طبقا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	التصنيف الأصلي طبقا لمعيار المحاسبة الدولي 39	الموجودات المالية:
					النقد والتقد المعادل
28,690,121	-	28,690,121	التكلفة المطفأة	قروض ومدينون	النقد والتقد المعادل
1,130,253	-	1,130,253	التكلفة المطفأة	قروض ومدينون	مدينو تمويل إسلامي
2,349,524	133,755	2,215,769	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	موجودات مالية متاحة للبيع	استثمارات في أوراق مالية - أسهم
393,118	-	393,118	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	موجودات مالية متاحة للبيع	استثمارات في أوراق مالية - أسهم

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

3

أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

أحكام انتقالية (تتمة)

مطابقة القيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 إلى القيمة الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 يوضح الجدول التالي مطابقة القيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي مقابل القيمة الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 يناير 2018

القيمة الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما في 1 يناير 2018	إعادة التصنيف	القيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي كما في 31 ديسمبر 2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
			استثمارات متاحة للبيع
-	(2,608,887)	2,608,887	الرصيد الافتتاحي
393,118	393,118	-	الى المدرج بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى-أسهم
2,215,769	2,215,769	-	الى المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,608,887	-	2,608,887	الرصيد الختامي
			القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	-	-	الرصيد الافتتاحي
393,118	393,118	-	من المتاح للبيع
393,118	393,118	-	الرصيد الختامي
			القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	-	-	الرصيد الافتتاحي
2,215,769	2,215,769	-	من المتاح للبيع
133,755	133,755	-	قياس القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم المدرجة سابقاً بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة
2,349,524	2,349,524	-	الرصيد الختامي

لم يتم اجراء أي تغيير في تصنيف أو قياس المطلوبات المالية نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9

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

3.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)

وتتطلب من المستأجر أيضاً إعادة قياس التزام التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل: التغيير في مدة الايجار، أو التغيير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتج من المؤشر أو النسبة المستخدمة لتحديد تلك المدفوعات). وبشكل عام، يقوم المستأجر بتسجيل 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 بصورة جوهرية 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 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 يتطلب من المستأجر والمؤجر عرض المزيد من الإفصاحات بما يتجاوز متطلبات معيار المحاسبة الدولي 17.

تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، إلا أن التأثير المحتمل ليس من المتوقع أن يكون مادياً حيث أن المجموعة هي المؤجر في أغلبية ترتيبات التأجير.

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

توضح التعديلات أن المنشأة تقوم بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على حصاص 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 (حصاص ملكية طويلة الأجل). إن هذا الإيضاح يتصل بالمجموعة حيث يوضح أن نموذج خسائر الائتمان المتوقعة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ينطبق على هذه الحصاص 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 حصاص ملكية طويلة الأجل في الشركة الزميلة وشركة المحاصة، فإن هذه التعديلات لن يكون لها تأثير على بياناتها المالية المجمعة.

إن المعايير الأخرى الجديدة أو المعدلة التي صدرت ولكن لم تسر بعد ليس لها صلة بالمجموعة وليس لها أي تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز المالي المجمع أو الأداء المالي للمجموعة.

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

أساس التجميع

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

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

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

بشكل عام هناك افتراض أن أغلبية الأصوات تؤدي إلى ممارسة السيطرة. عندما 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 التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

يتم إجراء التعديلات المناسبة، متى كان ذلك مناسباً، للسياسات المحاسبية غير الموحدة على بياناتها المالية عند إدراجها في البيانات المالية المجمعة لكي تتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

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

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

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة -دون فقد السيطرة- كمعاملة حقوق ملكية.

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

دمج الأعمال والشهرة

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

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

عند تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الحيافة لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة كما في تاريخ الحيافة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة. إن المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام ويمثل أداة مالية ويخضع لنطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية يتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. إن المقابل المحتمل الآخر الذي لا يخضع لنطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 يتم قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

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

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة، إلى كل وحدة من وحدات إنتاج النقد للمجموعة التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشتراة إلى تلك الوحدات.

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

استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي منشأة يكون لدى المجموعة تأثير ملموس عليها. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات. تمثل الاعتبارات المستخدمة في تحديد التأثير الملموس مماثلة لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

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

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

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

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

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

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

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات

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

إيرادات تأجير

إن المجموعة هي المؤجر في ترتيبات عقود التأجير التشغيلي. ويتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي لأسطول السيارات والعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير.

إيرادات أتعاب

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

إيرادات من مبيعات عقارات

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

بيع بضاعة

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

إيرادات تمويل إسلامي

يتم الاعتراف بالإيرادات من المساومة والإجارة والتورق والعقارات على أساس توزيع نسبي زمني بحيث يدر معدل عائد دوري ثابت استناداً إلى الرصيد القائم.

إيرادات توزيعات أرباح

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

تكاليف التمويل

يتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية حتى يصبح جاهزاً للاستخدام المقصود منه أو لغرض البيع كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تحميل كافة تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة التي حدثت فيها. تتكون تكاليف التمويل من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة لغرض اقتراض أموال.

الضرائب

ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية

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

أحداث بعد فترة البيانات المالية المجمعة

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

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية

في الفترة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية. راجع القسم 3.2 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 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 المضافة 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 المختص 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 المضافة 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.

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 المضافة 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 المضافة 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 جوهرياً.

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 المحفظة وتعتبر هذه الطريقة الأفضل لتعكس كيفية إدارة الأعمال ونوعية المعلومات المقدمة إلى الإدارة. تتضمن هذه المعلومات:

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

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية- تقييم نموذج الأعمال: السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (تتمة)

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

الموجودات المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تتضمن فقط أصل المبلغ والعائد فقط - السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 لأغراض هذا التقييم، يعرف «أصل المبلغ» بالقيمة العادلة للأصل المالي في تاريخ الاعتراف. ويعرف «الربح» 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 والعائد، تأخذ المجموعة في اعتبارها الشروط التعاقدية للأداة. ويتضمن ذلك، تقييم ما إذا كان الأصل المالي يتضمن شروط تعاقدية تؤدي إلى تغيير وقت أو قيمة التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا تستوفي هذا الشرط. عند 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)، و

إن سمات المدفوعات مقدما تتسق مع معايير مدفوعات أصل المبلغ والعائد فقط إذا كان المبلغ المدفوع مقدماً يمثل بصورة جوهرية المبالغ غير المدفوعة من أصل المبلغ والعائد 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 متنسقة مع هذه المعايير إذا كانت القيمة العادلة للسداد المبكر غير جوهرية عند الاعتراف المبدئي.

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

<p>يتم قياس هذه الموجودات لاحقا بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي ربح أو إيرادات توزيعات أرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع</p>	<p>◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر</p>
<p>يتم قياس هذه الموجودات لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. ويتم تخفيض التكلفة المطفأة مقابل خسائر انخفاض القيمة. ويتم الاعتراف بإيرادات الربح، وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. كما تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من الاستبعاد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.</p>	<p>◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة</p>
<p>يتم قياس هذه الموجودات لاحقا بالقيمة العادلة. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات في الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار. ويتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ولا يعاد تصنيفها أبداً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.</p>	<p>◀ الاستثمارات في أسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى</p>

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية- القياس اللاحق والأرباح والخسائر: السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018
يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة كما يلي:

النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى والودائع ذات فترة استحقاق قصيرة الاجل ويمكن انهاءها بصورة مبكرة عند الطلب.

مدينو تمويل إسلامي

يتم تصنيف مدينو المساومة والإجارة والعقارات والتورق كـ «مديني تمويل إسلامي» وتدرج بالتكلفة المطفأة.

مدينو المساومة

ينشأ مدينو المساومة عن ترتيبات تمويل حيث يتفاوض المشتري والبائع على السعر والشروط، دون أن يشترط علم المشتري بتكلفة السلعة المتفاوض عليها، بيد أن السلعة يجب أن تكون معروفة بصورة محددة وينبغي أن تمتلكها المجموعة وأن تكون جاهزة للتسليم للمشتري عند إتمام المعاملة. يدرج مدينو المساومة بالتكلفة المطفأة، بالصافي بعد مخصص انخفاض القيمة.

مدينو الإجارة

ينشأ مدينو الإجارة عن ترتيبات تمويل تتضمن الشراء والتأجير الفوري لأصل بالتكلفة زائد ربح متفق عليه. يتم سداد المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل. يدرج مدينو الإجارة بالتكلفة المطفأة، بالصافي بعد مخصص انخفاض القيمة.

مدينو عقارات

يتعلق مدينو العقارات بالمبيعات إلى العملاء على أساس عقود مساومة وإجارة مع استحقاق الأرصدة المدينة خلال فترة أقصاها 120 شهراً من تاريخ البيع. تدرج مدينو العقارات بالتكلفة المطفأة بالصافي بعد مخصص انخفاض القيمة.

مدينو تورق

يمثل مدينو التورق المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل للسلع المباعة بموجب ترتيبات مضاربة. يدرج مدينو التورق بالتكلفة المطفأة بالصافي بعد مخصص انخفاض القيمة.

الموجودات المالية- القياس اللاحق والأرباح والخسائر: السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

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

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

المطلوبات المالية- القياس اللاحق والأرباح والخسائر
يستند قياس المطلوبات المالية للمجموعة إلى تصنيفها كما يلي:

دائنو تمويل إسلامي

يمثل دائنو التمويل الإسلامي المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات تم شراؤها وفقاً لترتيبات مرابحة. تدرج أرصدة المرابحة الدائنة بالمبلغ التعاقدى المستحق ناقصاً الربح المؤجل المستحق. يتم تسجيل الأرباح المستحقة كمصروفات على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح الخاص بها والرصيد القائم.

دائنون ومصروفات مستحقة

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء أعمال مقاولات من الباطن وبضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير إلى المجموعة أو لم تصدر.

(ج) عدم الاعتراف

الموجودات المالية

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

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

المطلوبات المالية

لا تعترف المجموعة بالتزام مالي عندما يتم الإغناء 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 بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

(د) المقاصة

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

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 المتكبد، ضمن معيار المحاسبة الدولي 39. يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج «الخسائر المتكبد» 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 المتكبد لمعيار المحاسبة الدولي 39 بطريقة خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية.

تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة على الأدوات المالية التالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والأرصدة لدى البنوك
- التمويل الإسلامي إلى العملاء
- المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

لا تخضع الاستثمارات في أسهم لخسائر الائتمان المتوقعة.

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (تتمة)

تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والأرصدة لدى البنوك

فيما يتعلق المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للأدوات، حيث أن تطبيق الطريقة المبسطة لا يستلزم تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان. وقامت المجموعة باحتساب مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان وقامت بتعديلها لكي تعكس العوامل المستقبلية المرتبطة بالأرصدة والبيئة الاقتصادية للمجموعة.

وتعامل الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل أخذ التحسينات الائتمانية المحتفظ بها من قبل المجموعة في الاعتبار. ويتم شطب الأصل المالي في حالة عدم وجود توقعات معقولة باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية المتعلقة به.

لا تقوم المجموعة بتحديد خسائر الائتمان المتوقعة على الأرصدة لدى البنوك ومديني الموظفين والتأمينات المستردة (المدرجة في الأرصدة المدينة الأخرى) حيث تعتبر هذه الأدوات منخفضة المخاطر ولا تتوقع المجموعة تكبد أي خسائر ائتمانية فيما يتعلق بتلك الأدوات.

تحديد خسائر الائتمان المتوقعة لمديني التمويل الإسلامي والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

قامت المجموعة بتطبيق الطريقة العامة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة على مديني التمويل الإسلامي والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. وفقاً للطريقة العامة، يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على ثلاث مراحل. بالنسبة لمخاطر الائتمان التي لم تتعرض لزيادة جوهري منذ الاعتراف المبدئي، فيتم احتساب مخصص لخسائر الائتمان الناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهر التالية (خسائر الائتمان المتوقعة خلال 12 شهر-المرحلة 1). بالنسبة للمخاطر التي تعرضت للزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، فيتم احتساب مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى الأعمار المتبقية للتعرض دون النظر توقيت إلى التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة - المرحلة 2). بالإضافة إلى ذلك، تقيس المجموعة مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان على مدى عمر الأداة التي انخفضت قيمتها الائتمانية استناداً إلى الدليل الموضوع للانخفاض في القيمة (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المصنفة في المرحلة 3). ترى المجموعة أن المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة منخفضة المخاطر الائتمانية عندما يتسم الطرف الآخر بقوة في مركز السيولة ما يتيح له الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالتدفقات النقدية التعاقدية في المستقبل القريب.

إن خسائر الائتمان المتوقعة تتمثل في خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة من احتمالات أحداث التعثر على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. تمثل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهر جزء من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة والناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال 12 شهر بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم احتساب خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة وخسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهر على أساس فردي أو على أساس مجمع بناءً على طبيعة المحفظة الأساسية للأدوات المالية.

تحديد مراحل خسائر الائتمان المتوقعة

في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهري في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي من خلال مقارنة مخاطر التعثر التي حدثت على مدار العمر المتوقع المتبقي اعتباراً من تاريخ البيانات المالية المجمعة مع مخاطر التعثر في تاريخ الاعتراف المبدئي. إن المعايير الكمية المستخدمة لتحديد الزيادة الجوهري في المخاطر الائتمانية تمثل سلسلة من الحدود النسبية والمجردة. ويتم اعتبار أن كافة الموجودات المالية متأخرة السداد لمدة 30 يوم تتضمن زيادة جوهري في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي ويتم تحويلها إلى المرحلة 2 حتى وإن لم تكن المعايير الأخرى تشير إلى زيادة جوهري في المخاطر الائتمانية.

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (تتمة)

تحديد مراحل خسائر الائتمان المتوقعة (تتمة)

في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة، تقوم المجموعة أيضاً بإجراء تقييم لتحديد ما إذا وجد انخفاض القيمة الائتمانية لمديني التمويل الإسلامي أو المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر ذي تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو عندما تكون المدفوعات التعاقدية متأخرة السداد لمدة 90 يوم. تصنف كافة الموجودات المالية التي تعرضت للانخفاض في القيمة الائتمانية ضمن المرحلة 3 لأغراض قياس خسائر الائتمان المتوقعة. يتضمن الدليل على الانخفاض الائتماني للأصل المالي البيانات الملحوظة التالية:

- صعوبة مالية جوهرية للمقترض أو جهة الإصدار
- مخالفة بنود العقد مثل أحداث التعثر أو التأخر في السداد
- قيام المقرض بمنح المقترض حق امتياز، ما لم يضع المقرض في اعتباره خلاف ذلك، لأسباب اقتصادية وتعاقدية تتعلق بتعرض المقترض لصعوبة مالية

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، في حالة عدم زيادة مخاطر الائتمان لمديني التمويل الإسلامي أو المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي أو لم تتعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية، يتم تصنيف هذه الموجودات المالية ضمن المرحلة 1.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في تقديرات الخسائر الائتمانية على أساس ترجيح الاحتمالات ويتم قياسها بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدية المخصومة بمعدل خصم مناسب للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمجموعة بموجب عقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها. بالنسبة للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة عند الطلب، لا ترى المجموعة أن تأثير خصم النقص في التدفقات النقدية المستقبلية جوهرياً حيث أنه من المتوقع تسوية هذه الأرصدة خلال فترة زمنية قصيرة. تتضمن العناصر الأساسية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة احتمال التعثر والخسارة عند التعثر والمخاطر عند التعثر. إن تحديد هذه العناصر يتطلب أحكام جوهريّة من الإدارة.

إدراج المعلومات المستقبلية

تأخذ المجموعة في اعتبارها المتغيرات الاقتصادية الرئيسية المتوقعة أن يكون لها تأثير على مخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية المتوقعة لغرض إدراج المعلومات المستقبلية ضمن نماذج خسائر الائتمان المتوقعة. وتعكس تلك المتغيرات بصورة أساسية التقديرات المعقولة والمؤيدة لظروف الاقتصاد الكلي في المستقبل. وتقوم الإدارة بمراجعة الافتراضات والتقديرات على أساس منتظم.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية لمديني التمويل الإسلامي (إما جزئياً أو بالكامل) عندما تقرر المجموعة أن المدينين ليس لديهم موجودات أو مصادر دخل قد تؤدي إلى إنتاج تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ. على الرغم من ذلك، فإن الموجودات المالية التي يتم شطبها لا تزال تخضع لتطبيق الأنشطة للالتزام بالإجراءات التي تقوم المجموعة باتخاذها لاسترداد المبالغ المستحقة.

عرض مخصص خسائر الائتمان المتوقعة في بيان المركز المالي المجموع

يتم عرض مخصصات الخسائر المرتبطة بخسائر الائتمان المتوقعة كإقطاع من مجمل القيمة الدفترية للموجودات المالية وذلك بالنسبة للموجودات المالية المدرجة وفقاً للتكلفة المضافة.

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (تتمة)

مخصص خسائر الائتمان وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي

يتم مطالبة المجموعة باحتساب خسائر الائتمان من مديني التمويل الإسلامي وفقاً للتعليمات الصادرة عن بنك الكويت المركزي بشأن تصنيف التسهيلات الائتمانية واحتساب المخصصات. يتم تصنيف التسهيلات الائتمانية كمتأخرة السداد عندما لا يتم استلام دفعة ما في تاريخ سدادها المتعاقد عليه أو في حالة زيادة التسهيل الائتماني عن الحدود المعتمدة. ويتم تصنيف التسهيل الائتماني كمتأخر السداد ومنخفض القيمة عندما يكون مبلغ الربح أو القسط الأساسي متأخر السداد لمدة تزيد عن 90 يوم وكذلك في حالة زيادة القيمة الدفترية عن قيمتها التقديرية الممكن استردادها. يتم إدارة ورقابة القروض متأخرة السداد ولكن غير منخفضة القيمة والقروض متأخرة السداد ومنخفضة القيمة كتسهيلات غير منتظمة ويتم تصنيفها إلى أربعة فئات تستخدم بعد ذلك لتحديد المخصصات:

الفئة	المعيار	المخصصات المحددة
قيد المراقبة	غير منتظمة لمدة تزيد عن 90 يوم	-
شبه قياسية	غير منتظمة لمدة تتراوح بين 91-180 يوم	20 %
مشكوك في تحصيلها	غير منتظمة لمدة تتراوح بين 181-365 يوم	50 %
معدومة	غير منتظمة لمدة تزيد عن 365 يوم	100 %

قد تقوم المجموعة أيضاً بإدراج التسهيلات الائتماني ضمن إحدى الفئات المذكورة أعلاه استناداً إلى أحكام الإدارة بشأن الظروف المالية و/أو الظروف غير المالية الخاصة بالعميل.

إضافة إلى المخصصات المحددة، يتم احتساب نسبة 1 % كحد أدنى من المخصصات العامة للتسهيلات النقدية ونسبة 0.5 % للتسهيلات غير النقدية وذلك لكافة التسهيلات الائتمانية القائمة (بالصافي بعد بعض فئات الضمانات المحددة) والتي لا تخضع لاحتساب المخصصات المحددة.

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

يتم إجراء تقييم في كل تاريخ بيانات مالية مجمعة - في حالة الأصل المالي - لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي بأن أصلاً مالياً محدداً قد تنخفض قيمته، وبالنسبة للموجودات الأخرى، يتم تحديد ما إذا كان هناك مؤشر بأن أصلاً محدداً قد تنخفض قيمته. تنخفض قيمة أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية فقط إذا ما توفر دليل موضوعي على انخفاض القيمة كنتيجة لوقوع حدث واحد أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي للأصل ويكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل أو المؤشر، تسجل أي خسارة من انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

قد تتضمن أدلة الانخفاض في القيمة المؤشرات التي تشير إلى أن المقترض أو مجموعة المقترضين تواجه صعوبات مالية كبيرة أو العجز أو الإهمال أو عدم الالتزام بسداد الأرباح أو المبلغ الأساسي أو احتمال التعرض لخطر الإفلاس أو الاضطرابات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات المحوطة إلى انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية التي ترتبط بحدوث حالات العجز. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، تسجل أي خسائر من انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم تحديد انخفاض القيمة كما يلي:

- بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، يستند انخفاض القيمة إلى التدفقات النقدية المقدرة مخصومة بالمعدل الفعلي الأصلي للعائد؛
- بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن انخفاض القيمة هو الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة؛
- بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن انخفاض القيمة هو الفرق بين التكلفة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة بمعدل السوق الحالي للعائد على أصل مالي مماثل.

إضافة إلى ذلك، ووفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، يتم احتساب مخصص عام بحد أدنى 1 % على كافة التسهيلات الائتمانية، بالصافي بعد بعض فئات الضمانات التي تنطبق عليها تعليمات بنك الكويت المركزي ولا تخضع لاحتساب مخصصات محددة.

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018 (تتمة)

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

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ البيانات المالية المجمعة بتقييم ما إذا وجد دليل موضوعي على انخفاض قيمة استثمار أو مجموعة استثمارات. في حالة الاستثمارات في أسهم المصنفة كمحاكاة للبيع، قد 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. إن تحديد الانخفاض «الكبير» أو «المتواصل» يتطلب أحكاماً. ولا تأخذ هذه الأحكام، تقوم الإدارة بتقييم عدة عوامل من بينها مدة أو حجم انخفاض القيمة العادلة للاستثمار بأقل من تكلفته.

باستثناء أدوات حقوق الملكية المصنفة كمحاكاة للبيع، يتم الاعتراف بعكس خسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. ولا يتم عكس خسائر الانخفاض في قيمة الاستثمارات في أسهمها المتاحة للبيع من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، وتدرج الزيادات في قيمتها العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لكل أصل على أساس إفرادي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية واردة مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات الأخرى 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. يدرج العكس في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع العكس كزيادة إعادة تقييم.

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

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي 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 والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

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

عقارات للمتاجرة

يحتفظ بالعقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، وتحدد لكل عقار على حدة. تشمل التكاليف على تكلفة شراء العقار والمصروفات الأخرى المتكبدة لإتمام المعاملة. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أية تكاليف أخرى يتم تكبدها عند بيع العقارات.

عقارات استثمارية

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

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

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

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مخزون

يُدرج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. إن التكاليف هي التكلفة على أساس المتوسط المرجح وتتضمن المصروفات المتكبدة حتى يصل كل منتج إلى مكانه وحالته الحالية.

إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر في سياق العمل المعتاد ناقصا التكاليف المقدرة للإنجاز والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام البيع.

ممتلكات ومعدات

تُدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض متراكمة في القيمة، إن وجدت. يتم لاحقاً إعادة تقييم الأراضي المستأجرة وفقاً للقيمة السوقية لها والتي تم تحديدها من قبل مقيم عقارات. يتم إعادة تقييم الأراضي المستأجرة بصورة متكررة لضمان أن القيمة العادلة للعقار لا تختلف عن قيمتها الدفترية في تاريخ البيانات المالية. عند إعادة تقييم أصل، فإن أي زيادة في القيمة الدفترية نتيجة إعادة التقييم تؤخذ مباشرة إلى فائض إعادة تقييم أصل ضمن بيان الدخل الشامل المجمع، باستثناء كون الزيادة الناتجة عن إعادة التقييم ترد القيمة الدفترية للأصل إلى تكلفته الأصلية، حيث تسجل كإيرادات. كما يتم تحميل الانخفاض الناتج عن إعادة التقييم مبدئياً ومباشرة مقابل أي فائض إعادة تقييم ذي لنفس الأصل ويتم تسجيل الجزء المتبقي كمصرف. عند البيع، يتم تسجيل فائض إعادة التقييم مباشرة ضمن الأرباح المرحلة.

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

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

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. فإذا ما توفر هذا المؤشر وفي حالة زيادة القيمة الدفترية عن المبلغ المقدر الممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها التي تمثل القيمة العادلة ناقص التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أعلى.

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

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

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

أسهم الخزينة

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

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ربحية السهم

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

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

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

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

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

يتم استهلاك الموجودات المؤجرة المرسملة على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للموجودات أو مدة الإيجار أيهما أقصر. ويتم إطفاء العقار المستأجر على مدى فترة التأجير المتبقية حتى نهاية يناير 2023 (ما يمثل مدة الإيجار) ناقصاً أي انخفاض متراكم في القيمة.

المجموعة كمؤجر

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

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لكافة موظفيها في الكويت وفقاً لقانون العمل الكويتي. إن استحقاق هذه المكافأة يستند إلى طول فترة خدمة الموظفين والراتب النهائي وتخضع لإنهاء الحد الأدنى من مدة الخدمة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

وبالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بدفع اشتراكات لهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية، وتحتسب هذه الاشتراكات على أساس نسبة مئوية من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات والتي تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

العملات الأجنبية

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

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العملات الأجنبية (تتمة)

المعاملات والأرصدة

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

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

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

شركات المجموعة

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

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

مخصصات

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

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

موجودات بصفة الأمانة

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

3.5 الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة

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

الأحكام الجوهرية

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

التزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

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

3.5 الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام الجوهرية (تتمة)

تصنيف الموجودات المالية

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

تحدد المجموعة تصنف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والربح 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 كمحاولة للبيع أو محتفظ بها حتى الاستحقاق أو كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض ومدينين. ولاتخاذ الأحكام، تأخذ الإدارة في اعتبارها الغرض الأساسي الذي تم من أجله حيازة الموجودات وكيف تنوي إدارتها وإعداد تقارير الأداء المتعلقة بها.

تصنيف العقارات والعقار المستأجر

تحدد الإدارة عند حيازة عقار ما إذا كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري أو عقار مستأجر. تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصورة رئيسية لغرض البيع في سياق الأعمال المعتاد. كما تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري أو عقار مستأجر إذا تمت حيازته لتوليد إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة. يتم تصنيف العقار المحتفظ به للاستخدام في الإنتاج أو توريد البضاعة وتقديم الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن فئة الممتلكات والمعدات.

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 أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. على الرغم من ذلك، قد تختلف الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب التغييرات في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس مثل هذه التغييرات في الافتراضات وقت حدوثها.

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

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

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 التقديرية يتعلق بالتقادم التكنولوجي الذي قد يغير استخدام بعض برامج ومعدات تكنولوجيا المعلومات.

قياس القيمة العادلة

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

3.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

انخفاض قيمة الشهرة

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

انخفاض قيمة عقار مستأجر

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

تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة

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

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

تقييم العقارات الاستثمارية

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

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

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

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. على وجه الخصوص، فإن تقييم مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية يتطلب أحكام من الإدارة عدم الحاجة إلى تحديد مستوى انخفاض القيمة. تستند هذه التقديرات بالضرورة إلى افتراضات حول عدة عوامل تتضمن درجات متباينة من الأحكام وعدم التأكد وقد تختلف النتائج الفعلية نتيجة التغيرات المستقبلية في هذه المخصصات.

خسائر الائتمان المتوقعة على الموجودات المالية- السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018
تقوم المجموعة بتقدير خسائر الائتمان المتوقعة لجميع الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة.

يجب وضع أحكام جوهرية لتطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير الازدياد الجوهرية في مخاطر الائتمان،
- اختيار الافتراضات المناسبة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة،
- وضع عدد من التوجيهات النسبية للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من المنتجات/ الأسواق وخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بها، و
- تطوير مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لغرض قياس خسائر الائتمان المتوقعة.

يعرض الإيضاح 31.1 معلومات حول الأحكام والتقدير الجوهري التي تتخذها المجموعة فيما يتعلق بالبنود الموضحة أعلاه.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمة)

خسائر الائتمان المتوقعة على الموجودات المالية- السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (تتمة)

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

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

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

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحثة؛
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير؛
- مضاعف الربحية
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصوصة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة، أو نماذج تقييم أخرى.

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

4 معلومات المجموعة

فيما يلي الشركات الرئيسية التابعة للمجموعة:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية الفعلية %	
		2017	2018
شركة توازن القابضة ش.م.ك. (مقفلة) *	الكويت	99.9%	99.9%
شركة الشرق الأولى للتجارة العامة ذ.م.م. * ("الشرق الأولى")	الكويت	99%	99%
شركة بوابة الشرق العقارية (شركة ملكية فردية)**	الكويت	99%	100%
شركة أعيان الإجارة القابضة ش.م.ك. (قابضة)*	الكويت	99.9%	99.9%
شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. ("مبرد")***	الكويت	48.1%	50.5%
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (أرى سي)	الكويت	57.8%	59.1%
مول الجهراء - شركة محاصة	الكويت	83.9%	84%
شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) (شركة تابعة لشركة أعيان العقارية)	الكويت	57.8%	59.1%
شركة تكاتف العقاري ش.م.ك. (مقفلة) (شركة تابعة لشركة مبرد)	مصر	48.1%	50.5%
شركة محاصة يال مول	الكويت	72.1%	73.0%

* تمتلك المجموعة حصص ملكية فعلية بنسبة 100% في الشركات التابعة. تمتلك المجموعة بصورة مباشرة حصص في الشركات التابعة ذات الصلة كما هو مبين أعلاه، ويتم الاحتفاظ بالحصص المتبقية بصورة غير مباشرة باسم أمناء نيابة عن الشركة الأم. وقد أكد الأمناء كتابةً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه الحصص في الشركة التابعة.

** خلال السنة، تم نقل ملكية شركة بوابة الشرق العقارية (شركة ملكية فردية) إلى الشركة الأم وبالتالي أصبحت الشركة الأم تمتلك حصص في هذه الشركة التابعة بصورة مباشرة.

*** على الرغم من أن المجموعة تمتلك حقوق تصويت أقل من 50% في شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. ("مبرد")، قررت المجموعة في 2017 أن لديها سيطرة فعلية على شركة مبرد. تتضمن العوامل التي أخذتها المجموعة في الاعتبار حقوق التصويت والحجم النسبي وتوزيع حصص الملكية على المساهمين الآخرين ومعدلات الحضور والتصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين واجتماعات مجلس الإدارة ومشاركة وظائف الإدارة العليا بين المجموعة وشركة مبرد.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

4

معلومات المجموعة (تتمة)

شركة تابعة جوهرية مملوكة بصورة جزئية
انتهت المجموعة إلى أن شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. («أعيان العقارية») وشركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. («مبرد») هما الشركتان التابعتان الوحيدتان اللتان تمتلكان حصص غير مسيطرة جوهرية للبيانات المالية المجمعة. فيما يلي المعلومات المالية المتعلقة بالشركات التابعة التي تمتلك حصص غير مسيطرة جوهرية:

الأرصدة المتراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهريّة:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
27,091,167	28,269,417	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.
10,220,081	9,943,982	شركة مبرد للنقل ش.م.ك.ع.

الأرباح/ (الخسائر) الموزعة على الحصص غير المسيطرة الجوهريّة:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(3,152,392)	2,537,279	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.
1,001,291	852,421	شركة مبرد للنقل ش.م.ك.ع.
211,436	-	شركة إنشاء القابضة ش.م.ك. (قابضة)*

* خلال 2017، أبرمت كل من الشركة الأم وشركة مبرد للنقل ش.م.ك.ع. («مبرد») - شركة تابعة للشركة الأم - اتفاقية مع طرف آخر لبيع حصتي ملكيتهما بالكامل بنسبة 72.91% و 25.03% على التوالي في شركة إنشاء القابضة ش.م.ك. (قابضة) («إنشاء» شركة تابعة للمجموعة سابقاً). سجلت المجموعة ربح بمبلغ 6,811,495 دينار كويتي في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نتيجة هذه المعاملة.

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

2017			2018		
إنشاء	مبرد	أعيان العقارية	مبرد	أعيان العقارية	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
					بيان الأرباح أو الخسائر
1,051,719	3,629,392	3,117,690	2,033,310	13,085,930	الإيرادات
(251,654)	(1,779,866)	(4,784,531)	(353,499)	(3,432,541)	المصروفات
800,065	1,849,526	(1,666,841)	1,679,811	9,653,389	ربح (خسارة) السنة
(187,716)	1,913,236	(1,652,205)	1,909,334	9,649,275	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
					بيان المركز المالي
-	23,937,989	113,781,258	25,038,513	114,560,140	إجمالي الموجودات
-	4,211,333	22,263,325	4,892,043	20,069,151	إجمالي المطلوبات
-	19,726,656	91,517,933	20,146,470	94,490,989	إجمالي حقوق الملكية
					التدفقات النقدية
-	980,016	10,748,273	1,533,008	(330,851)	التشغيل
-	1,640,539	(2,118,200)	969,599	(3,180,868)	الاستثمار
-	(1,848,377)	(4,360,497)	(900,409)	(450,864)	التمويل
-	772,178	4,269,576	1,602,198	(3,962,583)	صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

5 صافي الإيرادات من عمليات التأجير

5

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
21,018,615	22,206,146	إيرادات تأجير عقود تأجير تشغيلي
1,471,486	1,273,652	إيرادات خدمات وصيانة
661,897	984,323	ربح بيع سيارات
23,151,998	24,464,121	
(8,910,965)	(9,754,693)	ناقصاً: استهلاك سيارات مؤجرة (إيضاح 18)
(4,573,173)	(4,905,625)	ناقصاً: مصروفات صيانة وتأمين
9,667,860	9,803,803	صافي الإيرادات من عمليات التأجير

6 إيرادات عقارات وإنشاءات

6

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,224,092	850,000	بيع عقارات للمتاجرة
(7,637,003)	(775,950)	تكلفة مبيعات عقارات للمتاجرة
1,587,089	74,050	ربح بيع عقارات للمتاجرة
2,711,282	-	بيع مواد إنشاء
(1,889,012)	-	تكلفة مواد إنشاء مبيعة
822,270	-	إجمالي ربح بيع مواد الإنشاء
1,561	215,226	ربح بيع عقارات استثمارية (إيضاح 16)
(2,735,526)	10,157,642	أرباح (خسائر) غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية (إيضاح 16)
5,963,758	7,364,823	إيرادات تأجير من عقارات استثمارية
1,928,325	3,105,516	إيرادات تأجير من عقار مستأجر
(1,215,004)	(1,331,761)	إطفاء عقار مستأجر (إيضاح 19)
(2,629,674)	(2,853,871)	مصروفات متعلقة بعقارات
3,722,799	16,731,625	

7 إيرادات من استثمارات وودائع ادخار

7

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
254,057	279,925	ودائع استثمارية وأرباح ادخار
114,223	278,703	إيرادات توزيعات أرباح
116,813	-	ربح بيع استثمار في شركات زميلة
120,372	-	ربح بيع استثمارات متاحة للبيع
-	77,923	ربح بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(262,999)	التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
605,465	373,552	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

إيرادات أخرى

8

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	1,419,454	ربح بيع موجودات أخرى
-	450,000	استردادات من مطالبات تأمينية
771,746	503,606	إيرادات أخرى
771,746	2,373,060	

صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة والمخصصات

9

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(1,516,627)	(133,512)	عكس خسائر انخفاض قيمة مديني تمويل إسلامي (إيضاح 13)
2,183,686	1,075,609	خسائر انخفاض قيمة موجودات أخرى (إيضاح 17)
-	3,817,271	خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين تجاريين (إيضاح 17)
72,847	-	خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة (إيضاح 14)
142,500	1,139,811	خسائر انخفاض قيمة ممتلكات ومعدات (إيضاح 18)
(310,434)	-	عكس خسائر استثمار في شركات زميلة
394,761	-	خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
801,400	333,467	مخصصات أخرى
1,768,133	6,232,646	

مصروفات أخرى

10

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,262,789	1,185,332	مصروفات مباني
773,174	972,111	أتعاب قانونية ومهنية
161,469	161,951	مصروفات تسويق وإعلان
55,000	55,000	مكافأة أعضاء مجلس إدارة شركات زميلة
1,318,447	835,865	مصروفات أخرى
3,570,879	3,210,259	

ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

11

تحتسب ربحية (خسارة) السهم الأساسية بقسمة ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة. أخذاً في الاعتبار عدم وجود أدوات مخفضة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متماثلة

2017	2018	
(850,114)	3,029,336	الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
801,673,982	801,673,982	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم)
(1.06)	3.78	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

النقد والنقد المعادل

12

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,265,121	5,919,287	نقد وأرصدة لدى البنوك
20,425,000	20,383,300	ودائع قصيرة الأجل لدى مؤسسات مالية
28,690,121	26,302,587	النقد والأرصدة لدى البنوك كما هي مدرجة في بيان المركز المالي المجموع
(20,532)	(20,378)	ناقصاً: أرصدة محتجزة
28,669,589	26,282,209	النقد والنقد المعادل المدرج في بيان التدفقات النقدية المجموع

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لدى مؤسسات مالية لفتترات متباينة تتراوح من يوم واحد وحتى (6 أشهر) ويمكن الغاءها بصورة مبكرة عند الطلب. إن الودائع قصيرة الأجل تحمل متوسط معدل ربح فعلي بنسبة 2% (2017: 2%) سنوياً.

مدينتو تمويل إسلامي

13

المجموع دينار كويتي	تورق دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	مساومة دينار كويتي	31 ديسمبر 2018
8,730,970	1,134,899	96,144	2,127,858	5,372,069	إجمالي المدينين
(1,366,694)	(104,463)	(7,330)	(343,872)	(911,029)	ناقصاً: إيرادات مؤجلة
7,364,276	1,030,436	88,814	1,783,986	4,461,040	
887	-	887	-	-	ناقصاً: خسائر انخفاض القيمة
7,268,293	1,023,267	-	1,783,986	4,461,040	- عامة
7,269,180	1,023,267	887	1,783,986	4,461,040	- محددة
95,096	7,169	87,927	-	-	
8,634,826	1,134,899	-	2,127,858	5,372,069	إجمالي مبلغ التسهيلات التمويلية المحددة بشكل فردي كمنخفضة القيمة

المجموع دينار كويتي	تورق دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	مساومة دينار كويتي	31 ديسمبر 2017
10,177,269	1,242,146	1,218,559	2,151,200	5,565,364	إجمالي المدينين
(1,545,363)	(127,526)	(127,256)	(349,059)	(941,522)	ناقصاً: إيرادات مؤجلة
8,631,906	1,114,620	1,091,303	1,802,141	4,623,842	
10,911	-	10,911	-	-	ناقصاً: خسائر انخفاض القيمة
7,490,742	1,064,759	-	1,802,141	4,623,842	- عامة
7,501,653	1,064,759	10,911	1,802,141	4,623,842	- محددة
1,130,253	49,861	1,080,392	-	-	
8,958,710	1,242,146	-	2,151,200	5,565,364	إجمالي مبلغ التسهيلات التمويلية المحددة بشكل فردي كمنخفضة القيمة

إن القيمة العادلة لمديني التمويل الإسلامي في تاريخ البيانات المالية المجمعة تعادل القيمة الدفترية تقريباً، باستثناء المخصص العام المسجل في البيانات المالية المجمعة والذي تم احتسابه بناء على متطلبات بنك الكويت المركزي لاحتساب الحد الأدنى للمخصص العام كما هو مبين بالإيضاح 3.

بلغت خسائر الائتمان المتوقعة للتسهيلات الائتمانية المحددة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 قيمة 7,262,418 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018. وسجلت المجموعة خسائر الائتمان لمديني التمويل الإسلامي استناداً إلى متطلبات احتساب المخصصات التي ينص عليها بنك الكويت المركزي حيث تزيد هذه المخصصات عن خسائر الائتمان المتوقعة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما في 1 يناير (تاريخ التطبيق المبدئي) وفي 31 ديسمبر 2018.

فيما يلي توزيع مديني التمويل الإسلامي (بالصافي بعد خسائر الائتمان) حسب قطاعات الأعمال:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,080,392	87,927	إنشاءات وعقارات
49,861	7,169	أخرى
1,130,253	95,096	

يُدرج مدينو التمويل الإسلامي بالصافي بعد خسائر انخفاض القيمة كما يلي:

المجموع		محددة		عامة		
2017	2018	2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي						
10,622,526	7,501,653	8,967,201	7,490,742	1,655,325	10,911	في 1 يناير
(1,516,627)	(133,512)	(1,458,267)	(123,488)	(58,360)	(10,024)	صافي العكس خلال السنة (إيضاح 9)
(1,586,054)	-	-	-	(1,586,054)	-	التحويلات إلى مطلوبات أخرى
(18,192)	(98,961)	(18,192)	(98,961)	-	-	المشطوب
7,501,653	7,269,180	7,490,742	7,268,293	10,911	887	في 31 ديسمبر

عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع بالكويت وعمان ولبنان، بمجموع قيمة دفترية بمبلغ 1,053,399 دينار كويتي (2017: 1,050,238 دينار كويتي) بأسماء أمناء نيابة عن المجموعة، والذين أكدوا كتابةً أن المجموعة هي المالك المستفيد من حصة الملكية لتلك العقارات من خلال كتاب تنازل. إن العقارات الموجودة في عمان ولبنان ليست مسجلة باسم المجموعة، حيث إن المجموعة لا يوجد لها فروع أو شركات تابعة في تلك الدول.

تتضمن العقارات للمتاجرة عقارات معاد حيازتها بمبلغ 10,908,511 دينار كويتي (2017: 10,908,511 دينار كويتي) مسجلة مقابل معاملات تمويل عقاري بمبلغ 6,525,531 دينار كويتي (2017: 6,525,531 دينار كويتي). كما أن الفروق التي تمثل الدفعة المقدمة المتوقع ردها إلى العميل فيما يتعلق بمعاملات التمويل العقاري ناقصا المصروفات المتكبدة قد تم تسجيلها ضمن مطلوبات أخرى بمبلغ 3,551,067 دينار كويتي (2017: 4,376,865 دينار كويتي) (إيضاح 26).

تدرج العقارات للمتاجرة لدى المجموعة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. ويتم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المقامة في الكويت بناءً على القيمة الأقل من بين تقييمات يتم إجراؤها من قبل اثنين من المقيمين المستقلين كما في 31 ديسمبر 2018. وبالنسبة للعقارات المقامة خارج الكويت، تعتمد المجموعة على تقييم واحد يتم إجراؤه من قبل مقيم مستقل. تم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة استناداً إلى قيمة السوق القابلة للمقارنة لعقارات مماثلة اخذاً في الاعتبار قيمة التأجير وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية.

يتم رهن بعض العقارات بمبلغ 550,939 دينار كويتي (2017: 550,939 دينار كويتي) مقابل دائني تمويل إسلامي (إيضاح 25 (ب)).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

15

استثمار في شركات زميلة

يعرض الجدول التالي الشركات الزميلة الرئيسية للمجموعة:

اسم الشركة	بلد التأسيس	الأنشطة	حصة الملكية (%)	
			2017	2018
شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.	الكويت	العقارات	17.0%	17.0%
شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	خدمات مجمع سكني	31.5%	31.5%
شركة مشاعر القابضة ش.م.ك.ع.	الكويت	عقارات	24.4%	24.4%
شركة روالحل القابضة ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	نقل	33.3%	33.4%
شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	عقارات	26.5%	26.5%
شركة عمان للخدمات اللوجيستية المتكاملة ش.م.ع.م.*	عمان	خدمات لوجيستية	50.0%	50.0%
شركة أعيان للإجارة ذ.م.م.	قطر	شركة إجارة	33.0%	33.0%
شركة القوة القابضة	الكويت	شركة قابضة	45.0%	45.0%

* يتضمن الاستثمار في شركة زميلة الشهرة بمبلغ 112,822 دينار كويتي (2017: 112,822 دينار كويتي).

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		الحصة في موجودات ومطلوبات الشركات الزميلة:
89,517,643	84,493,933	الموجودات
(41,102,467)	(40,598,486)	المطلوبات
48,415,176	43,895,447	صافي الموجودات
2,096,518	1,789,320	مطلوبات محتملة والتزامات

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		الحصة في إيرادات ونتائج الشركات الزميلة:
6,880,606	7,220,476	الإيرادات
(6,300,024)	65,335	النتائج

(أ) إن الاستثمار في شركات زميلة التي تبلغ قيمتها الدفترية بمبلغ 19,542,313 دينار كويتي (2017: 21,099,629 دينار كويتي) مدرجة في البورصة وتبلغ قيمتها السوقية (بناءً على أسعار السوق المعلنة) 6,496,024 دينار كويتي (2017: 6,618,933 دينار كويتي).

(ب) بانتهت الإدارة إلى أن الانخفاض في القيمة العادلة للشركات الزميلة لا يعتبر دليل على انخفاض القيمة. وبالتالي، قررت الإدارة عدم ضرورة اختبار هذه الشركات الزميلة لتحديد انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

(ج) تمارس المجموعة تأثيراً ملموساً (على الرغم من أن نسبة الملكية أقل من 20%) على شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) من خلال التمثيل في مجلس الإدارة والمشاركة في عملية تطوير السياسات.

خلال السنة، استلمت المجموعة توزيعات أرباح من شركاتها الزميلة بمبلغ 2,339,285 دينار كويتي (2017: 2,357,899 دينار كويتي).

قامت الإدارة بإجراء تقييم لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة لتحديد أي مؤشرات على انخفاض القيمة. وقد أخذت الإدارة في الاعتبار عوامل مثل التغييرات في الظروف المالية للشركة المستثمر فيها وأي تغييرات عكسية جوهرية في الاقتصاد أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو البيئة السياسية التي تؤثر على أعمال الشركات المستثمر فيها. لم تحدد الإدارة أي مؤشرات لانخفاض إضافي في قيمة استثمار المجموعة في الشركات الزميلة. وبالتالي لم يتم تسجيل انخفاض إضافي في القيمة ضمن البيانات المالية المجمعة وفي تاريخها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

15

فيما يلي ملخص المعلومات المالية لاستثمار المجموعة الجوهرية في الشركات الزميلة:

شركة عمان للخدمات اللوجيستية المتكاملة ش.م.ع.م.	شركة أعيان قطر	شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	شركة رواحل للنقل ش.م.ك. (مقفلة)	شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	شركة مشاعر القابضة ش.م.ك.ع.	شركة أبيبار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.	2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
							الموجودات
10,555,329	24,419,841	11,062,039	36,057,595	56,871,104	30,244,304	179,142,576	
(3,085,165)	(5,563,705)	(51,016)	(16,496,101)	(42,187,019)	(9,025,590)	(94,574,574)	المطلوبات
7,470,164	18,856,136	11,011,023	19,561,494	14,684,085	21,218,714	84,568,002	صافي الموجودات
-	-	-	-	-	688,800	9,544,715	المطلوبات المحتملة
2,388,633	3,618,724	5,602	6,008,530	4,026,657	(452,728)	276,611	صافي إيرادات (خسائر) التشغيل
350,083	2,639,418	(13,825)	853,743	1,620,044	(3,988,135)	(1,686,881)	نتائج السنة
-	-	-	(130,485)	-	(475,690)	460,753	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
3,847,904	6,222,525	2,919,829	6,530,933	4,625,486	5,177,840	14,364,473	القيمة الدفترية

شركة عمان للخدمات اللوجيستية المتكاملة ش.م.ع.م.	شركة أعيان قطر	شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	شركة رواحل للنقل ش.م.ك. (مقفلة)	شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	شركة مشاعر القابضة ش.م.ك.ع.	شركة أبيبار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.	2017
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
							الموجودات
11,493,150	25,046,143	15,017,924	32,880,341	60,496,617	37,022,696	180,435,543	
(4,079,112)	(5,524,008)	(51,016)	(13,989,889)	(43,465,675)	(9,847,888)	(94,117,583)	المطلوبات
7,414,038	19,522,135	14,966,908	18,890,452	17,030,942	27,174,808	86,317,960	صافي الموجودات
-	-	-	-	-	1,033,200	10,858,504	المطلوبات المحتملة
2,388,633	3,569,302	-	5,686,069	4,858,880	(4,478,512)	(658,910)	صافي (خسائر) إيرادات التشغيل
350,083	2,603,371	(49,148)	972,550	(17,437,923)	(6,077,911)	(3,993,343)	نتائج السنة
-	-	-	685,409	-	61,764	(1,273,254)	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة
3,815,271	6,442,305	2,927,426	6,758,674	5,404,497	6,525,971	14,573,659	القيمة الدفترية

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
129,232,036	128,905,000	كما في 1 يناير
4,578,463	4,451,884	إضافات
(817,964)	(4,248,385)	استيعادات
(1,454,855)	-	المتعلق ببيع شركة تابعة
(2,735,526)	10,157,642	أرباح (خسائر) غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية (إيضاح 6)
102,846	1,389,712	احتياطي تحويل عملات أجنبية
128,905,000	140,655,853	كما في 31 ديسمبر
126,658,641	137,149,448	عقارات مطورة بالكامل
2,246,359	3,506,405	عقارات قيد التطوير
128,905,000	140,655,853	

قامت المجموعة خلال السنة ببيع عقارات استثمارية بقيمة دفترية بمبلغ 4,248,385 دينار كويتي (2017: 817,964 دينار كويتي) مما أدى إلى ربح من البيع بمبلغ 215,226 دينار كويتي (2017: 1,561 دينار كويتي) (إيضاح 6).

تم رهن عقارات استثمارية بقيمة عادلة بمبلغ 77,227,347 دينار كويتي (2017: 72,707,198 دينار كويتي) كضمان لدائني تمويل إسلامي كما هو مبين في (إيضاح 25 & i ب).

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات المقامة في الكويت استناداً إلى الأقل من بين تقييمين تم الحصول عليهما من مقيمين مستقلين كما في 31 ديسمبر 2018. وبالنسبة للعقارات المقامة خارج الكويت، تستعين المجموعة بتقييم واحد يتم إجراؤه من قبل مقيم مستقل. وقد تم تحديد قيمة العقارات استناداً إلى القيمة السوقية المقارنة لعقارات مماثلة أخذاً في الاعتبار قيمة التأجير وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والعاملات التاريخية. يتم تصنيف العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 2 من قياسات الجدول الهرمي للقيمة العادلة (إيضاح 33).

في حالة الارتفاع / الانخفاض بنسبة 5% في متوسط الأسعار السوقية (للمتر المربع)، ترتفع / تنخفض قيمة العقارات الاستثمارية بمبلغ 127 دينار كويتي (2017: 88 دينار كويتي) للمتر المربع وهو ما يؤثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بإجمالي مبلغ 7,032,793 دينار كويتي (2017: 6,445,250 دينار كويتي).

موجودات أخرى

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,381,852	4,799,166	مديون تجاريون ومدينو تأجير
137,197	-	مدينو بيع عقارات
1,285,612	1,223,435	مصروفات مدفوعة مقدماً
63,724	1,947,514	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 29)
280,748	1,283,048	دفعة مقدماً إلى موردين
1,557,239	977,726	مخزون
803,211	1,044,899	تأمينات مستردة
7,722,103	1,818,746	مديون آخرون
19,231,686	13,094,534	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

17

موجودات أخرى (تتمة)

يتم إدراج الموجودات الأخرى بالصافي بعد خسائر انخفاض القيمة كما يلي:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
18,436,588	13,033,785	كما في 1 يناير
(453,743)	-	بيع شركة تابعة
2,183,686	1,075,609	انخفاض القيمة المحمل لموجودات أخرى (إيضاح 9)
-	3,817,271	خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين تجاريين (إيضاح 9)
(69,844)	946	احتياطي تحويل عملات اجنبية
(7,062,902)	-	المشطوب
13,033,785	17,927,611	كما في 31 ديسمبر

كما في 31 ديسمبر، كان تقادم أرصدة المدينين التجاريين ومديني التأجير بالصافي بعد خسائر الائتمان المتوقعة مقابل المدينين التجاريين بمبلغ 12,410,677 دينار كويتي (2017): 8,593,406 دينار كويتي) كما يلي:

متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة							
أكثر من 180 يوماً	180 - 91 يوماً	90 - 61 يوماً	60 - 30 يوماً	أقل من 30 يوماً	غير متأخرة أو منخفضة القيمة	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2,242,959	670,815	556,779	597,656	730,957	-	4,799,166	2018
3,311,788	1,033,678	719,350	1,118,914	1,198,122	-	7,381,852	2017

من المتوقع، استناداً إلى الخبرة السابقة، أن يتم استرداد كافة الأرصدة المدينة بالصافي بعد خسائر الائتمان المتوقعة. ليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات على الأرصدة المدينة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

ممتلكات ومعدات

18

المجموع	أعمال رأسمالية قييد التنفيذ	سيارات مستأجرة	سيارات	أدوات ومعدات مكتبية	أثاث وتركيبات	مباني	أراضي مستأجرة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
								التكلفة والتقييم
83,126,518	291,959	58,772,099	2,964,312	5,296,057	1,108,247	3,731,844	10,962,000	في 1 يناير 2018
20,518,224	103,196	19,831,412	478,428	63,956	17,856	23,376	-	إضافات
28,453	-	4,962	8,776	-	11,996	2,719	-	احتياطي تحويل عملات أجنبية
(1,139,811)	(1,890)	-	(1,041,790)	(11,699)	(84,432)	-	-	خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 9)
(16,000)	-	-	-	-	-	-	(16,000)	إعادة التقييم خلال السنة
(7,280,497)	-	(7,278,377)	(2,120)	-	-	-	-	تحويلات
(10,653,552)	(7,250)	(10,311,094)	(335,208)	-	-	-	-	استبعادات
84,583,335	386,015	61,019,002	2,072,398	5,348,314	1,053,667	3,757,939	10,946,000	في 31 ديسمبر 2018
								الاستهلاك
22,907,894	-	15,900,008	546,818	4,768,787	924,193	768,088	-	في 1 يناير 2018
10,078,944	-	9,316,939	437,754	125,367	12,484	186,400	-	الاستهلاك المحمل للسنة
11,180	-	7,357	-	-	1,347	2,476	-	احتياطي تحويل عملات أجنبية
(7,280,497)	-	(7,192,362)	(88,135)	-	-	-	-	المتعلق بالتحويلات
(343,328)	-	(283,814)	(59,514)	-	-	-	-	المتعلق بالاستبعادات
25,374,193	-	17,748,128	836,923	4,894,154	938,024	956,964	-	في 31 ديسمبر 2018
59,209,142	386,015	43,270,874	1,235,475	454,160	115,643	2,800,975	10,946,000	صافي القيمة الدفترية؛ في 31 ديسمبر 2018

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

ممتلكات ومعدات (تتمة)

18

المجموع	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	سيارات مستأجرة	سيارات	أدوات ومعدات مكتبية	أثاث وتركيبات	مباني	حقوق استغلال أراضي	أراضي مستأجرة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
									التكلفة والتقييم
92,636,958	63,062	56,571,583	2,352,089	13,880,560	1,251,052	5,375,815	2,258,797	10,884,000	في 1 يناير 2017
23,538,456	667,873	21,661,531	1,104,467	89,065	15,100	420	-	-	إضافات
(13,347,683)	(405,026)	-	(364,958)	(8,658,513)	(172,641)	(1,487,748)	(2,258,797)	-	بيع شركة تابعة
(74,842)	-	(38,848)	(21,532)	(15,055)	7,542	(6,949)	-	-	احتياطي تحويل عملات أجنبية
(142,500)	-	-	-	-	-	(142,500)	-	-	خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 9)
78,000	-	-	-	-	-	-	-	78,000	إعادة التقييم خلال السنة
(7,059,002)	-	(7,135,745)	76,743	-	7,194	(7,194)	-	-	تحويلات
(12,502,869)	(33,950)	(12,286,422)	(182,497)	-	-	-	-	-	استبعادات
83,126,518	291,959	58,772,099	2,964,312	5,296,057	1,108,247	3,731,844	-	10,962,000	في 31 ديسمبر 2017
									الاستهلاك
27,050,144	-	14,770,653	573,086	8,732,154	1,058,633	1,131,095	784,523	-	في 1 يناير 2017
9,398,255	-	8,539,459	371,506	258,583	15,403	213,304	-	-	الاستهلاك المحمل للسنة
(5,891,263)	-	-	(170,904)	(4,217,608)	(149,660)	(568,568)	(784,523)	-	بيع شركة تابعة
(33,655)	-	(18,473)	(2,914)	(4,342)	(1,898)	(6,028)	-	-	احتياطي تحويل عملات أجنبية
(7,059,002)	-	(6,891,815)	(167,187)	-	1,715	(1,715)	-	-	تحويلات
(556,585)	-	(499,816)	(56,769)	-	-	-	-	-	المتعلق بالاستبعادات
22,907,894	-	15,900,008	546,818	4,768,787	924,193	768,088	-	-	في 31 ديسمبر 2017
60,218,624	291,959	42,872,091	2,417,494	527,270	184,054	2,963,756	-	10,962,000	صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2017

فيما يلي الحد الأدنى لمستحقات التأجير المستقبلية عن عقود التأجير التشغيلي لأسطول السيارات:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
11,725,306	11,625,599	الإيرادات المستحقة خلال سنة
6,724,193	5,905,928	الإيرادات المستحقة من سنتين إلى خمس سنوات
18,449,499	17,531,527	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

ممتلكات ومعدات (تتمة)

18

تتضمن الأراضي المستأجرة بصفة أساسية الأراضي التي يتم استئجارها من حكومة الكويت. وتقدر القيمة الدفترية للأرض المستأجرة بمبلغ 10,946,000 دينار كويتي (2017): 10,962,000 دينار كويتي)

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

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,910,965	9,754,693	استهلاك سيارات مستأجرة (إيضاح 5)
487,290	324,251	مصروفات إدارية
9,398,255	10,078,944	

القيمة العادلة للأرض المستأجرة

يتم تحديد القيمة العادلة للأرض المستأجرة من خلال مقيمي عقارات مستقلين وذلك بصفة دورية باستخدام طريقة القيمة السوقية. طبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار استناداً إلى المعاملات المماثلة. وتستند طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الاستبدال حيث أن المشتري المحتمل لا يقوم بموجب هذا المبدأ بدفع أي مبالغ إضافية للعقار تزيد عن تكلفة الشراء المقدر لعقار بديل مماثل. تتمثل وحدة المقارنة المستخدمة من قبل المقيمين في السعر لكل متر مربع. ولن يؤدي تباين هذه المدخلات بهامش معقول إلى تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

عقار مستأجر

19

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,990,567	6,775,563	كما في 1 يناير
(1,215,004)	(1,331,761)	إطفاء (إيضاح 6)
6,775,563	5,443,802	كما في 31 ديسمبر

يمثل العقار المستأجر استثمار المجموعة في مشروع عقاري. يتم إطفاء العقار المستأجر على مدى فترة التأجير المتبقية التي تنتهي في يناير 2023 ويقاس بالتكلفة ناقصاً الإطفاء التراكم وانخفاض القيمة. تم رسملة العقار المستأجر في فبراير 2017 بعد استلام إخطار ببداة العمليات.

تم تقدير القيمة الدفترية للعقار المستأجر لغرض تحديد انخفاض القيمة استناداً إلى التقييم الأقل من بين تقييمين تم إجراؤهما من قبل مقيمي عقارات خارجيين لديهم خبرة ذات صلة في السوق المقام به العقارات. تم إجراء تقييم القيمة الدفترية للعقار المستأجر استناداً إلى قيم السوق المقارنة لعقارات مماثلة أخذاً في الاعتبار قيمة الإيجار وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية.

الشهرة

20

يتم توزيع صافي القيمة الدفترية للشهرة بمبلغ 1,036,879 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018 (2017: 1,036,879 دينار كويتي) على كل وحدة من وحدات إنتاج النقد المفضح عنها ضمن معلومات القطاعات في إيضاح 30. تم تحديد المبلغ الممكن استرداده لكل وحدة قطاع أعمال استناداً إلى القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو احتساب القيمة أثناء الاستخدام، وذلك باستخدام تقديرات التدفقات النقدية.

يتم اختبار القيمة الدفترية للشهرة لغرض تحديد انخفاض القيمة على أساس سنوي (أو بصورة أكثر تكراراً من ذلك عند وجود دليل على أن الشهرة قد تنخفض قيمتها)، وذلك من خلال تقدير القيمة الممكن استردادها لوحدة إنتاج النقد التي يتم توزيع هذه البنود إليها باستخدام أساليب تقييم مثل عمليات احتساب القيمة أثناء الاستخدام. تستخدم حسابات القيمة أثناء الاستخدام توقعات التدفقات النقدية قبل الضرائب استناداً إلى الموازنات المالية المعتمدة من قبل الإدارة على مدى فترة 5 سنوات ومعدل النمو النهائي ذي الصلة. ويتم بعد ذلك خصم هذه التدفقات النقدية للوصول إلى صافي القيمة الحالية الذي سوف يتم مقارنته بالقيمة الدفترية. إن معدل الخصم المستخدم هو قبل الضرائب ويعكس المخاطر المحددة المتعلقة بوحدة إنتاج النقد ذات الصلة. فيما يلي المدخلات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للشهرة باستخدام طريقة القيمة أثناء الاستخدام:

- معدل الخصم يتراوح من نسبة 11% إلى 13% (2017: 10% إلى 12%).
- معدلات النمو السنوي للتدفقات النقدية قبل الضرائب يتراوح بين 2% إلى 3% (2017: 2% إلى 3%).
- معدل النمو النهائي يتراوح من 2% إلى 3% (2017: 2% إلى 3%).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

20 الشهرة (تتمة)

إضافة إلى ذلك، قامت الإدارة بمراجعة توقعات التدفقات النقدية المستقبلية استناداً إلى المعلومات المالية الفعلية للسنة المقارنة مع الأخذ في الاعتبار تأثير التغيرات العكسية على معدلات نمو التدفقات النقدية المستقبلية. وفقاً لهذا التحليل، قامت المجموعة بتسجيل خسائر انخفاض في القيمة فيما يتعلق بالشهرة.

كما قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية من خلال تغيير هذه المدخلات المستخدمة في تحديد المبلغ الممكن استرداده للشهرة المتبقية إلى هامش معقول، ولم يشر ذلك إلى أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة.

21 رأس المال

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
81,403,882	81,403,882	أسهم مصرح بها بقيمة 100 فلس لكل سهم (814,038,824 سهم)
81,403,882	81,403,882	أسهم مصدره بقيمة 100 فلس لكل سهم مدفوعة بالكامل نقداً

22 الإحتياطات

(أ) **إحتياطي إجباري**
وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم اقتطاع نسبة 10% بحد أدنى من الربح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة إلى الإحتياطي الإجباري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذا التحويل عندما يتجاوز الإحتياطي الإجباري إلى 50% من رأس المال المدفوع. يجوز استخدام هذا الإحتياطي فقط لتغطية الخسائر أو إصدار توزيعات أرباح بحد أقصى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تكفي فيها الأرباح لدفع هذه التوزيعات نظراً لعدم توفر الإحتياطيات القابلة للتوزيع. إن المبالغ المخصصة من الإحتياطي يتم ردها عند تحقيق أرباح كافية في السنوات التالية ما لم يتجاوز هذا الإحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لم يتم إجراء أي تحويلات خلال السنة، نظراً للخسائر المتراكمة التي تكبدها المجموعة.

(ب) **إحتياطي عام**
لم يتم إجراء أي تحويلات خلال السنة، نظراً للخسائر المتراكمة التي تكبدها المجموعة.

يتم الاحتفاظ بالاحتياطي العام (إلى جانب احتياطي أسهم الخزينة) للشركة الأم مقابل التكلفة التاريخية لأسهم الخزينة وهو غير متاح للتوزيع على فترة الاحتفاظ بأسهم الخزينة (إيضاح 24).

23 فائض إعادة تقييم أصل

يمثل هذا الإحتياطي زيادة التقييم عن تكلفة الأرض المستأجرة (المصنفة كممتلكات ومعدات) في الكويت. إن هذا الإحتياطي غير متاح للتوزيع حالياً على المساهمين وسيتم تحويله إلى الخسائر المتراكمة عند البيع.

يتم تحديد القيمة العادلة للأرض المستأجرة من خلال مقيمي عقارات مستقلين وذلك على أساس سنوي باستخدام طريقة القيمة السوقية. طبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار استناداً إلى المعاملات المماثلة. وتستخدم طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الاستبدال حيث أن المشتري المحتمل لا يقوم بموجب هذا المبدأ بدفع أي مبالغ إضافية للعقار تزيد عن تكلفة الشراء المقدره لعقار بديل مماثل. تتمثل وحدة المقارنة المستخدمة من قبل المقيمين في السعر لكل متر مربع. ولن يؤدي تباین هذه المدخلات بهامش معقول إلى تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

24 أسهم خزينة

2017	2018	
12,364,842	12,364,842	عدد أسهم الخزينة
1.5%	1.5%	نسبة رأس المال
11,339,726	11,339,726	التكلفة - دينار كويتي
431,534	461,209	القيمة السوقية - دينار كويتي
34.9	37.3	المتوسط المرجح لسعر السوق - فلس

كما في 31 ديسمبر 2018، لم يتم رهن أسهم خزينة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

25

دائنو تمويل إسلامي

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
146,367,576	138,585,274	المتعلق بالشركة الأم (إيضاح أ)
15,211,171	15,064,455	المتعلق بالشركات التابعة (إيضاح ب)
161,578,747	153,649,729	

(أ) تستحق تسوية مديونية الشركة الأم المعاد هيكلتها بموجب اتفاقية إعادة الهيكلة المبرمة بتاريخ 2 يوليو 2017 والتعديلات اللاحقة لها.

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

خلال السنة السابقة، وفي 15 يونيو 2017، حصلت الشركة الأم على موافقة الدائرة الخاصة بمحكمة الاستئناف (حكم قانون الاستقرار المالي) بشأن تعديل خطة إعادة الهيكلة المالية المقدمة من الشركة الأم لإعادة جدولة أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة القائمة بمبلغ 160 مليون دينار كويتي حتى الربع الأول من سنة 2021، والتي أصبحت سارية ونافذة على جميع المستثمرين. قامت الشركة الأم بسداد أصل المبلغ بقيمة 15 مليون دينار كويتي و 10 مليون دينار كويتي بتاريخ 11 سبتمبر 2017 و 29 مارس 2018 على التوالي. استناداً إلى أحدث تجديد بتاريخ 27 سبتمبر 2018، يعرض الجدول التالي تواريخ الإطفاء المعدلة المعتمدة لأصل المبلغ المتبقي في أرصدة دائني التمويل الإسلامي بقيمة 136.9 مليون دينار كويتي (مع استبعاد الأرباح المستحقة بمبلغ 1.7 مليون دينار كويتي حتى في ديسمبر 2018)

التاريخ	مستحق الدفع بالدينار الكويتي	مستحق الدفع بالدولار الأمريكي (معادلته بالدينار الكويتي)	مستحق الدفع بالدرهم الاماراتي (معادلته بالدينار الكويتي)	المجموع بالدينار الكويتي
31 مارس 2019	7,659,388	2,140,501	274,943	10,074,832
31 مارس 2020	22,978,166	6,421,504	824,828	30,224,498
31 مارس 2021	73,654,637	20,360,731	2,586,219	96,601,587
المجموع	104,292,191	28,922,736	3,685,990	136,900,917

إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي للشركة الأم مكفولة بضمانات في صورة عقارات استثمارية وفقاً لما تم الاتفاق عليه في اتفاقيات إعادة الهيكلة بمبلغ 56 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 58 مليون دينار كويتي) واستثمار في شركة زميلة بمبلغ 31 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 34 مليون دينار كويتي) وأسهم بعض الشركات التابعة المجموعة.

(ب) إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي الخاصة بالشركات التابعة للمجموعة مكفولة بضمانات في صورة عقارات استثمارية بمبلغ 21 مليون دينار كويتي (2017: 15.1 مليون دينار كويتي)، وبعض العقارات للمتاجر بمبلغ 0.6 مليون دينار كويتي (2017: 0.6 مليون دينار كويتي)، واستثمار المجموعة في أسهم في شركة تابعة مملوكة بالكامل. يحمل دائنو التمويل الإسلامي متوسط معدل ربح فعلي بنسبة 5% (2017: 4%) سنوياً.

مطلوبات أخرى

26

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,900,493	7,822,012	دائنون تجاريون
4,376,865	3,551,067	مستحق إلى عملاء تمويل نتيجة إعادة حيازة عقارات
1,813,179	1,735,228	دائنو عقارات
4,036,765	3,324,227	دفعات مقدماً من عملاء وتأمينات
3,914,993	3,895,060	مخصصات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين واجازات
328,137	276,698	توزيعات أرباح نقدية غير مطالب بها
103,079	88,263	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 29)
6,595,833	7,334,048	مخصصات ومصروفات مستحقة
4,754,463	4,594,023	دائنون آخرون
33,823,807	32,620,626	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

27 توزيعات أرباح مقترحة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والجمعية العمومية السنوية

لم يقترح مجلس إدارة الشركة الأم إصدار أسهم منحة ولا توزيعات أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (2017: لا شيء).

لم يتم اقتراح تقديم مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للشركة الأم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 و 31 ديسمبر 2017.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 في اجتماع الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم والمنعقد بتاريخ 26 أبريل 2018، ولم يتم اعلان أي توزيعات أرباح.

28 التزامات ومطلوبات محتملة

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق بمصروفات رأسمالية مستقبلية بمبلغ 162,086 دينار كويتي (2017: 235,415 دينار كويتي) تتعلق بالمشروعات الحالية تحت الإنشاء.

في 31 ديسمبر 2018، قدمت بنوك المجموعة كضمانات بنكية بمبلغ 622,824 دينار كويتي (2017: 511,674 دينار كويتي)، وليس من المتوقع أن تنشأ عنها أي التزامات مادية. تقوم المجموعة بإدارة عدد من الموجودات. إن هذه الموجودات لا تندرج ضمن الموجودات العامة للمجموعة، كما أن المجموعة ليس لها حق الرجوع فيما يتعلق بالموجودات التي تديرها. وعليه، فلم يتم إدراج الموجودات التي تتولى المجموعة إدارتها ضمن البيانات المالية المجمعة. كما في 31 ديسمبر 2018، بلغت قيمة الموجودات تحت إدارة المجموعة 51,797,253 دينار كويتي (2017: 57,316,230 دينار كويتي).

29 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

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

إن المعاملات والأرصدة لدى أطراف ذات علاقة والمدرجة في البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

المجموع 2017	المجموع 2018	أطراف أخرى ذات علاقة	مساهمون رئيسيون	شركات زميلة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,757,439	2,615,271	-	2,568,125	47,146	تكاليف تمويل
252,057	-	-	-	-	أتعاب استشارات وإدارة

المجموع 2017	المجموع 2018	أطراف أخرى ذات علاقة	مساهمون رئيسيون	شركات زميلة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,225,672	924,000	-	924,000	-	النقد والنقد المعادل
63,724	1,947,514	-	-	1,947,514	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 17)
56,160,874	51,631,591	-	50,625,193	1,006,398	دائنو تمويل إسلامي
103,079	88,263	-	-	88,263	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 26)
34,500	32,000	32,000	-	-	قروض إلى موظفي الإدارة العليا

إن المبالغ المستحقة إلى / المستحقة من أطراف ذات علاقة لا تحمل أي ربح وتستحق السداد / القبض عند الطلب.

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,236,939	1,117,891	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
182,051	155,739	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
1,418,990	1,273,630	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

29

فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة، قامت المجموعة بتقييم الأطراف ذات علاقة بحيث تقتزن بمخاطر ائتمان منخفضة استنادا إلى تمتع الأطراف بمركز سيولة قوي للوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية المرتبطة بهم على المدى القريب. وبالتالي، لا تتوقع المجموعة تكبد أية خسائر ائتمان جوهرية على المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة.

معلومات القطاعات

30

لأغراض الإدارة، تنقسم المجموعة إلى أربعة قطاعات رئيسية للأعمال. فيما يلي الأنشطة الرئيسية والخدمات ضمن هذه القطاعات:

- التمويل الإسلامي: تقديم مجموعة من المنتجات الإسلامية إلى العملاء من الشركات والأفراد.
- قطاع التأجير: تأجير السيارات والمعدات إلى العملاء من الشركات والأفراد والاستثمارات في عمليات مماثلة أو ذات صلة.
- العقارات وإدارة الموجودات: شراء وبيع العقارات والاستثمار فيها وإدارة الصناديق والمحافظ.
- إدارة الاستثمارات الخاصة: عمليات الشركات التابعة والزميلة للمجموعة (باستثناء الشركات التابعة والزميلة المرتبطة بعمليات التأجير).

المجموع	أخرى	إدارة الاستثمارات الخاصة	عقارات وإدارة موجودات	قطاع التأجير	تمويل إسلامي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
						في 31 ديسمبر 2018
						الموجودات
307,055,819	17,263,834	157,662,779	50,605,354	81,516,682	7,170	
						المطلوبات
186,270,355	10,553,691	83,278,820	27,147,333	64,592,075	698,436	
						الشهرة
1,036,879	-	91,005	-	945,874	-	
						السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018
						الإيرادات
30,220,087	339,939	14,668,809	3,825,640	11,350,019	35,680	
						ربح / (خسارة) السنة
6,492,831	273,130	3,344,427	5,155,453	(2,143,623)	(136,556)	
						الاستهلاك
(10,078,944)	-	(89,427)	(31,029)	(9,958,488)	-	
						إطفاء عقار مستأجر
(1,331,761)	-	-	(1,331,761)	-	-	
						خسائر انخفاض القيمة
(6,232,646)	-	(200,315)	(516,214)	(5,639,605)	123,488	
						حصة في نتائج شركات زميلة
65,335	-	(968,436)	-	1,033,771	-	
						أخرى
						إنفاق رأسمالي
20,518,224	686,812	-	-	19,831,412	-	
						استثمار في شركات زميلة
44,008,269	-	31,192,078	-	12,816,191	-	

المجموع	أخرى	إدارة الاستثمارات الخاصة	عقارات وإدارة أصول	قطاع التأجير	تمويل إسلامي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
						في 31 ديسمبر 2017
312,839,821	16,996,725	146,176,549	63,794,155	85,822,530	49,862	الموجودات
195,402,554	10,511,827	96,501,246	17,778,208	67,208,874	3,402,399	المطلوبات
1,036,879	-	91,005	-	945,874	-	الشهرة
						السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017
16,515,042	189,242	3,738,730	1,478,066	11,006,438	102,566	الإيرادات
(2,427,188)	(6,669)	(4,698,521)	(1,913,423)	3,026,583	1,164,842	خسارة/ (ربح) السنة
(9,398,255)	-	(247,675)	(27,886)	(9,122,694)	-	الاستهلاك
(1,215,004)	-	-	(1,215,004)	-	-	إطفاء عقار مستأجر
(1,768,133)	-	(1,188,694)	(1,278,017)	(759,689)	1,458,267	صافي خسائر انخفاض القيمة
(6,300,024)	-	(7,407,996)	-	1,107,972	-	حصة في نتائج شركات زميلة
						أخرى
23,538,456	5,621	534,439	7,404	22,990,992	-	إنفاق رأسمالي
48,527,998	-	35,497,478	-	13,030,520	-	استثمار في شركات زميلة

إن معظم موجودات المجموعة وعملياتها تقع في دولة الكويت.

أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

31

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

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

31.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تمكن أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزامه مما يتسبب في تكبد الطرف الآخر لخسائر مالية. يتم مراقبة سياسة الائتمان وتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بصورة مستمرة.

تطبق المجموعة سياسات وإجراءات للحد من حجم مخاطر الائتمان لأي طرف مقابل. تتضمن هذه الإجراءات عدم تركيز مخاطر الائتمان.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على المدنيين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والأرصدة لدى البنوك ومديني التمويل الإسلامي والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة.

31.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

تقييم خسائر الائتمان المتوقعة

الأرصدة لدى البنوك

تعتبر مخاطر الائتمان المرتبطة بالأرصدة لدى البنوك ضئيلة حيث إن الأطراف المقابلة تتمثل في بنوك ومؤسسات مالية حسنة السمعة. ولا تحدد المجموعة خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة لدى البنوك حيث إنها تقتصر بمخاطر منخفضة ولا تتوقع المجموعة تكبد أية خسائر ائتمان عن هذه الأدوات.

المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى

تتعامل المجموعة بصورة عامة مع أطراف مقابلة معروفة وذات جدارة ائتمانية. لدى المجموعة سياسات وإجراءات مطبقة للحد من حجم الانكشاف للمخاطر تجاه أي طرف مقابل. وتسعى المجموعة إلى الحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء من الأفراد ومراقبة الأرصدة المدينة القائمة.

بالنسبة للمدينين التجاريين، يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة بواسطة مصفوفة مخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. وتستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر في السداد وقطاعات العملاء ذات أنماط الخسائر المماثلة (أي نوع المنتجات والعملاء وغيرها). يعكس هذا الاحتساب المعلومات المعقولة والمؤيدة المتاحة في تاريخ البيانات المالية المجمعة حول الأحداث السابقة والظروف الحالية والتوقعات للظروف الاقتصادية المستقبلية. بصورة عامة، يتم شطب أرصدة المدينين التجاريين في حالة إذا تجاوزت أيام التأخر في السداد مدة سنة واحدة ولا تخضع لأية أنشطة تعزيز. والحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لكل رصيد من الأرصدة التجارية المدينة. ليس لدى المجموعة أية سياسة للحصول على ضمانات مقابل الأرصدة التجارية المدينة.

مدينون تجاريون					
عدد أيام التأخير					31 ديسمبر 2018
المجموع	أكثر من 180 يوماً	180-91 يوماً	90-0 يوماً		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
17,209,843	12,245,843	1,374,740	3,589,260		الإجمالي الكلي المقدر للقيمة الدفترية عند التعثر
12,410,677	10,002,883	703,925	1,703,869		خسائر الائتمان المتوقعة
% 72	% 82	% 51	% 47		معدل خسائر الائتمان المتوقعة

يوضح الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان للأرصدة التجارية المدينة لدى المجموعة بواسطة مصفوفة مخصصات:

مدينون تجاريون					
عدد أيام التأخير					1 يناير 2018
المجموع	أكثر من 180 يوماً	180-91 يوماً	90-0 يوماً		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
15,975,258	10,103,532	1,290,858	4,580,868		الإجمالي الكلي المقدر للقيمة الدفترية عند التعثر
8,593,406	6,791,743	257,180	1,544,483		خسائر الائتمان المتوقعة
% 54	% 67	% 20	% 34		معدل خسائر الائتمان المتوقعة

لا تقوم المجموعة بتحديد خسائر الائتمان المتوقعة لمديني الموظفين والتأمينات المستردة حيث إنها ترى أنها مرتبطة بمخاطر منخفضة ولا تتوقع المجموعة تكبد أية خسائر ائتمان عن هذه الأدوات.

31.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

مدينو التمويل الإسلامي

تعريف التعثر

تعتبر المجموعة أرصدة مديني التمويل الإسلامي متعثرة وبالتالي إدراجها ضمن المرحلة 3 (المصنفة كمنخفضة القيمة) عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة في الحالات التالية:

- من غير المحتمل أن يقوم المقترض بالوفاء بالتزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل دون لجوء المجموعة لاتخاذ الإجراءات القانونية مثل تحقيق الضمان (في الحالات المحتفظ فيها بالضمانات)؛
 - أن يسجل المقترض تأخر في السداد لأكثر من 90 يوماً عن أي التزام ائتماني جوهري إلى المجموعة.
 - أن تعتبر التزامات المقترض منخفضة القيمة ائتمانياً استناداً إلى تقييم نوعي لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية.
- وأي تسهيل منخفض القيمة ائتمانياً أو غير منتظم قد تم إعادة هيكلته يعتبر أيضاً تسهياً متعثراً.
- تراعي المجموعة مجموعة متنوعة من المؤشرات التي قد تشير إلى احتمالية العجز عن السداد كجزء من التقييم النوعي الذي تقوم بإجرائه حول التعثر من جانب العملاء. ومن بين هذه المؤشرات:

- مواجهة المقترض أو جهة الإصدار لصعوبة مالية جوهريّة
- الإخلال بالاتفاقيات مثل التعثر أو التأخر في السداد
- منح جهة الإقراض امتياز إلى المقترض لم يكن يجب منحه في ظروف مغايرة وذلك لأسباب اقتصادية وتعاقدية تتعلق بالصعوبات المالية التي يواجهها المقترض.
- وفاة المقترض

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

الازدياد الملحوظ في مخاطر الائتمان

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

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

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

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

31.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

مدينو التمويل الإسلامي (تتمة)

عملية تقدير احتمالية التعثر

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

قيمة التعرض عند التعثر

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

معدل الخسارة عند التعثر

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

المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

تعريف التعثر

تعتبر المجموعة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة متعثرة وبالتالي إدراجها ضمن المرحلة 3 (المصنفة كمنخفضة القيمة) عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة في الحالات التالية:

- من غير المحتمل أن يتمكن الطرف المقابل من سداد التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل دون حق المجموعة في الرجوع إلى الإجراءات مثل تحقيق المبالغ المستحقة من بيع الموجودات أو التنازل عن التدفقات النقدية وغيرها.
- أن يعتبر الطرف المقابل منخفض القيمة الائتمانية استناداً إلى تقييم نوعي من قبل الإدارة.
- بالنسبة للأرصدة المستحقة عند الطلب، لا يكون على الطرف المقابل التزام حالي بسداد المدفوعات بالكامل على الفور.

تعتبر المجموعة أن المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة «غير متعثرة» (أي لم تعد متعثرة) وبالتالي يتم إعادة تصنيفها خارج المرحلة 3 عندما لم تعد تستوفي أي من معايير التعثر. وبالنسبة لهذه الأدوات المالية، ينبغي استكمال فترة مهلة السداد لمدة سنة على الأقل (اعتباراً من تاريخ عدم استيفاء معايير التعثر) قبل أن تعتبر غير متعثرة وتحويلها إلى المرحلة 2 أو المرحلة 1.

الازدياد الملحوظ في مخاطر الائتمان

تتولى المجموعة مراقبة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة التي تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة لكي يتم تحديد ما إذا كانت تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً أو تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة. وهذا يستند إلى ما تقوم به المجموعة من تقييم لما إذا كان هناك ازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي لهذه الأدوات. وبالنسبة للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة التي تستحق القبض عند الطلب، تراقب المجموعة المركز المالي للأطراف المقابلة مع التركيز بصورة رئيسية على الموجودات السائلة المتاحة التي يمكن استغلالها في سداد هذه المبالغ القائمة. وبالنسبة للأطراف المقابلة التي لا يتوفر لديها موارد سائلة كافية، تفترض المجموعة وجود ازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان فيما يتعلق بهذه الأطراف المقابلة وبالتالي يتم تحويلها إلى المرحلة 2.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في تقديرات الخسائر الائتمانية على أساس ترجيح الاحتمالات ويتم قياسها بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدية المخصومة بمعدل الخصم المناسب ذي الصلة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمجموعة بموجب العقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها. وبالنسبة للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة التي تستحق عند الطلب، لا تتوقع المجموعة أن يكون تأثير خصم عجز التدفقات النقدية المستقبلية جوهرياً حيث من المتوقع تسويته خلال فترة زمنية قصيرة. وتقوم المجموعة بتقدير العناصر المرتبطة بالخسائر الائتمانية المتوقعة (أي احتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر وقيمة التعرض عند التعثر) باستخدام افتراضات مخاطر الائتمان المناسبة مع إجراء التعديلات المستقبلية ذات الصلة.

31.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

قياس خسائر الائتمان المتوقعة (تتمة)

ترى المجموعة أن الأطراف ذات علاقة تقترن بمخاطر ائتمان منخفضة استناداً إلى تمتع الأطراف المقابلة بمركز سيولة قوي للوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية المرتبطة بهم على المدى القريب. وبالتالي، لا تتوقع المجموعة تكبد أية خسائر ائتمان جوهرية فيما يتعلق بالأطراف المقابلة المقترنة بمخاطر ائتمان منخفضة.

إدراج المعلومات المستقبلية

تأخذ المجموعة في اعتبارها المتغيرات الاقتصادية الرئيسية التي من المتوقع أن يكون لها تأثير على مخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية المتوقعة لغرض إدراج المعلومات المستقبلية ضمن خسائر الائتمان المتوقعة المحددة لوجوداتها المالية. وتعكس تلك المتغيرات بصورة أساسية التوقعات المعقولة والمؤيدة للظروف المستقبلية المرتبطة بالاقتصاد الكلي. وتقوم الإدارة بمراجعة هذه التوقعات والتقديرات بصورة منتظمة.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

إن سياسة المجموعة هي الدخول في ترتيبات تمويل إسلامي فقط مع الأطراف الأخرى المعروفة وذات الملاءة المالية. إن الحد الأقصى للتعرض للمخاطر يمثل إجمالي المبلغ المضح عنه في الإيضاح 13. بالإضافة إلى ذلك، يتم مراقبة هذه الأرصدة المدينة بصورة مستمرة.

فيما يتعلق بالمخاطر الائتمانية الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة والتي تتكون من الأرصدة لدى البنوك وبعض فئات الموجودات الأخرى، فإن انكشاف المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج من عجز الطرف المقابل وبحيث تعادل أقصى درجة تعرض لمخاطر الائتمان القيمة الدفترية لهذه الأدوات. عند تسجيل الأدوات المالية بالقيمة العادلة، فإن ذلك يمثل الحد الأقصى الحالي للتعرض لمخاطر الائتمان وليس الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان التي يمكن أن تنتج في المستقبل نتيجة التغيرات في القيمة.

تركز مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

ينشأ التركيز عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في المنطقة الجغرافية نفسها، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرتهم على الوفاء بالالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. يشير التركيز إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بأي عميل أو طرف مقابل كما في 31 ديسمبر 2018 بلغ 96,144 دينار كويتي (2017: 706,382 دينار كويتي) قبل احتساب الضمانات أو التعزيزات الائتمانية الأخرى.

إن أرصدة التمويل الإسلامي المدينة لدى المجموعة ممنوحة إلى عملاء في دولة الكويت.

إن توزيع الموجودات حسب قطاع الأعمال كان كما يلي:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		بنوك ومؤسسات مالية
29,052,627	26,565,318	إنشاءات وعقارات
193,872,805	199,174,814	استهلاكية
45,289,585	44,506,349	أخرى
44,624,804	36,809,338	
312,839,821	307,055,819	

الضمانات والتعزيزات الائتمانية الأخرى

إن أرصدة التمويل الإسلامي المدينة مكفولة بضمانات مقابل الموجودات المرتبطة بها كالعقارات والأوراق المالية والسيارات. ويمكن طلب ضمانات إضافية. يجوز للمجموعة بيع الضمان في حالة عجز المقترض، وذلك وفقاً للاتفاقيات المبرمة مع المقترضين. تلتزم المجموعة برد الضمان عند سداد الأرصدة المدينة.

الجودة الائتمانية حسب فئة الموجودات المالية

لا تستخدم المجموعة نظام تصنيف ائتماني داخلي ولا تصنيف ائتماني خارجي لإدارة الجودة الائتمانية لمديني التمويل الإسلامي.

تدير المجموعة الجودة الائتمانية عن طريق التأكد من توفر الضمانات الكافية لجميع التسهيلات الائتمانية الفردية الممنوحة والتي تقوم الإدارة بمراجعتها بصورة منتظمة.

تسعى المجموعة لتجنب التركيزات غير الملائمة للمخاطر مع العملاء من الأفراد أو مجموعات العملاء من خلال تنوع أنشطة التمويل والاستثمار. يلخص الجدول أدناه الجودة الائتمانية لمديني التمويل الإسلامي.

31.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

الجودة الائتمانية حسب فئة الموجودات المالية (تتمة)

المجموع	متأخرة أو منخفضة القيمة	غير متأخرة وغير منخفضة القيمة	
2018	2018	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
			مدينو تمويل إسلامي:
87,927	-	87,927	عقارات
7,169	7,169	-	تورق
<u>95,096</u>	<u>7,169</u>	<u>87,927</u>	

المجموع	متأخرة أو منخفضة القيمة	غير متأخرة وغير منخفضة القيمة	
2017	2017	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
			مدينو تمويل إسلامي:
1,080,392	64,128	1,016,264	عقارات
49,861	49,861	-	تورق
<u>1,130,253</u>	<u>113,989</u>	<u>1,016,264</u>	

كما في 31 ديسمبر 2018، ليس لدى المجموعة أي أرصدة مديني تمويل إسلامي متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة.

فيما يلي تحليل تقادم أرصدة مديني التمويل الإسلامي متأخرة الدفع ولكن ليست منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر 2017:

المجموع	61 إلى 90 يوماً	31 إلى 60 يوماً	أقل من 30 يوماً	
2017	2017	2017	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				مدينو تمويل إسلامي
64,128	20,256	21,936	21,936	عقارات
<u>64,128</u>	<u>20,256</u>	<u>21,936</u>	<u>21,936</u>	

راجع الإيضاح 13 للحصول على معلومات تفصيلية فيما يتعلق بمخصص خسائر الانخفاض في القيمة لأرصدة مديني التمويل الإسلامي.

31.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي متطلباتها التمويلية. تنتج مخاطر السيولة عن التقلبات في السوق أو تدني درجة الائتمان مما قد يتسبب في نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. وللوقاية من هذه المخاطر، قامت إدارة المجموعة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار والاحتفاظ برصيد كاف للنقد والنقد المعادل والأوراق المالية القابلة للتداول. إلا أنه بسبب السيولة العالمية والإقليمية والمحلية وتراجع الائتمان، واجهت المجموعة صعوبات جوهرية متعلقة بالسيولة.

تحليل الموجودات والمطلوبات المالية حسب فترات الاستحقاق التعاقدية المتبقية يتم مراقبة قائمة الاستحقاق من قبل الإدارة للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية. تستند قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات في نهاية السنة إلى ترتيبات السداد التعاقدية باستثناء الاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات للمتاجرة والعقارات الاستثمارية والاستثمار في شركات زميلة التي تستند إلى تقدير الإدارة لتواريخ التخارج المحددة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

31

31.2 مخاطر السيولة (تتمة)

تحليل الموجودات والمطلوبات المالية حسب فترات الاستحقاق التعاقدية المتبقية (تتمة)
إن قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر 2018 كانت كما يلي:

المجموع	أكثر من 3 سنوات	من 1 إلى 3 سنوات	6 إلى 12 شهرًا	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
						الموجودات
26,302,587	-	20,378	-	-	26,282,209	النقد والتقد المعادل
95,096	-	21,981	32,972	16,486	23,657	مدينو تمويل إسلامي
14,382,872	-	-	14,382,872	-	-	عقارات للمتاجرة
396,826	-	396,826	-	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
2,429,959	633,099	1,567,130	152,305	-	77,425	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
44,008,269	18,403,238	25,494,022	111,009	-	-	استثمار في شركات زميلة
140,655,853	30,244,276	109,363,577	-	-	1,048,000	عقارات استثمارية
13,094,534	77,034	1,002,129	3,155,058	1,640,193	7,220,120	موجودات أخرى
59,209,142	17,123,734	23,589,120	6,701,054	3,664,826	8,130,408	ممتلكات ومعدات
5,443,802	5,443,802	-	-	-	-	عقار مستأجر
1,036,879	945,874	91,005	-	-	-	الشهرة
307,055,819	72,871,057	161,546,168	24,535,270	5,321,505	42,781,819	مجموع الموجودات
						المطلوبات
153,649,729	-	133,879,695	7,312,352	184,056	12,273,626	دافنو تمويل إسلامي
32,620,626	2,747,049	10,606,065	8,456,023	3,256,245	7,555,244	مطلوبات أخرى
186,270,355	2,747,049	144,485,760	15,768,375	3,440,301	19,828,870	مجموع المطلوبات
120,785,464	70,124,008	17,060,408	8,766,895	1,881,204	22,952,949	الصالحة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

31

31.2 مخاطر السيولة (تتمة)

إن قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر 2017 كانت كما يلي:

المجموع	أكثر من 3 سنوات	من 1 إلى 3 سنوات	6 إلى 12 شهرًا	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
						الموجودات
28,690,121	-	20,532	-	-	28,669,589	النقد والتقد المعادل
1,130,253	-	452,376	161,543	295,273	221,061	مدينو تمويل إسلامي
15,714,810	-	-	14,960,366	754,444	-	عقارات للمتاجرة
2,608,887	449,226	1,861,755	276,987	20,919	-	استثمارات متاحة للبيع
48,527,998	39,922,617	8,605,381	-	-	-	استثمار في شركات زميلة
128,905,000	47,644,742	77,823,551	-	1,036,707	2,400,000	عقارات استثمارية
19,231,686	5,000	1,626,823	7,564,249	4,854,748	5,180,866	موجودات أخرى
60,218,624	17,106,286	23,868,566	7,123,761	3,784,924	8,335,087	ممتلكات ومعدات
6,775,563	6,775,563	-	-	-	-	عقار مستأجر
1,036,879	1,036,879	-	-	-	-	الشهرة
312,839,821	112,940,313	114,258,984	30,086,906	10,747,015	44,806,603	مجموع الموجودات
						المطلوبات
161,578,747	93,739,133	49,574,569	3,998,352	1,689,764	12,576,929	دائنو تمويل إسلامي
33,823,807	2,873,126	12,126,769	9,565,949	4,157,901	5,100,062	مطلوبات أخرى
195,402,554	96,612,259	61,701,338	13,564,301	5,847,665	17,676,991	مجموع المطلوبات
117,437,267	16,328,054	52,557,646	16,522,605	4,899,350	27,129,612	الصافي

يبين الجدول التالي انتهاء السريان التعاقدية حسب تاريخ استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى دفعات السداد التعاقدية غير المخصصة:

المجموع	1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 شهرًا	أقل من 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				2018
155,508,442	134,589,256	7,703,338	13,215,848	دائنو تمويل إسلامي
30,560,328	13,337,642	11,492,410	5,730,276	مطلوبات أخرى
186,068,770	147,926,898	19,195,748	18,946,124	
				2017
163,365,610	143,450,513	5,859,447	14,055,650	دائنو تمويل إسلامي
30,909,886	14,729,123	13,505,096	2,675,667	مطلوبات أخرى
194,275,496	158,179,636	19,364,543	16,731,317	

إن الاستحقاق التعاقدية المبينة في الجدول أعلاه لدائني التمويل الإسلامي تتضمن تكاليف التمويل المستحقة من قبل الشركة الأم بمبلغ 1,944,997 دينار كويتي على أرصدة دائني التمويل الإسلامي المعاد هيكلتها حتى تاريخ انتهاء سريان الاتفاقيات الحالية في 29 مارس 2019

31.2 مخاطر السيولة (تتمة)

يبين الجدول التالي انتهاء سريان التعاقد حسب تاريخ استحقاق المطلوبات المحتملة والالتزامات على المجموعة:

المجموع	1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 شهراً	أقل من 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				2018
622,824	115,774	182,388	324,662	مطلوبات محتملة
162,086	-	80,761	81,325	التزامات
784,910	115,774	263,149	405,987	
				2017
237,415	32,259	176,693	28,463	مطلوبات محتملة
205,165	-	6,758	198,407	التزامات
442,580	32,259	183,451	226,870	

تتوقع المجموعة أنه لن يتم سحب كافة المطلوبات المحتملة أو الالتزامات قبل انتهاء سريان الالتزامات.

31.3 مخاطر السوق

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

مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة للتغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم الفردية. تنتج مخاطر أسعار الأسهم لغير المتاجرة من محفظة استثمارات المجموعة. إن التعرض لمخاطر أسعار الأسهم ليس جوهرياً حيث إن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تتكون بصورة أساسية من الأوراق المالية غير المسعرة والصناديق حيث لا تحتفظ المجموعة بأي مراكز جوهريّة.

مخاطر معدلات الربح

تشأ مخاطر معدلات الربح من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الربح على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. ترى المجموعة أنها لا تتعرض لمخاطر معدلات الربح حيث إن أدوات التمويل الإسلامي هي أدوات ذات معدلات ثابتة.

مخاطر العملات الأجنبية

تدار مخاطر العملات الأجنبية من قبل إدارة الخزينة بالشركة الأم استناداً إلى الحدود التي يضعها مجلس إدارة الشركة الأم والتقييم المستمر لمراكز المجموعة المفتوحة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار الصرف. ترى الإدارة أن مخاطر تكبد خسائر كبيرة نتيجة للتقلبات في أسعار الصرف لا تزيد عن الحد الأدنى، ولذلك لا تحوط المجموعة من انكشافات مخاطر العملات الأجنبية.

لدى المجموعة صافي تعرض لمخاطر العملات على المطلوبات بالدولار الأمريكي بما يعادل مبلغ 30,763,891 دينار كويتي في 31 ديسمبر 2018 (2017: 34,642,563 دينار كويتي).

يوضح الجدول التالي التأثير على الخسائر (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية)، بسبب التغير في أسعار العملات، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

2017		2018		العملة
التأثير على الخسائر	التغير في سعر صرف العملات %	التأثير على الخسائر	التغير في سعر صرف العملات %	
دينار كويتي		دينار كويتي		
307,639	+1	373,226	+1	دولار أمريكي

31 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

31.3 مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر التشغيل

إن مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة الناتجة من تعطل الأنظمة أو بسبب الخطأ البشري أو الغش أو الأحداث الخارجية. عندما تتوقف أدوات الرقابة عن العمل يمكن للمخاطر التشغيلية أن تؤدي إلى أضرار خاصة بالسمعة ويكون لذلك آثار قانونية أو تشريعية أو تؤدي إلى الخسارة المالية. لا يمكن للمجموعة أن تتوقع تجنب جميع المخاطر التشغيلية ولكن من خلال إطار الرقابة ومن خلال المتابعة والاستجابة للمخاطر المحتملة، تستطيع المجموعة أن تدير هذه المخاطر. تتضمن أدوات الرقابة فصل الواجبات بصورة فعالة ووضع إجراءات للدخول على الأنظمة والتفويض والمطابقة وتدريب العاملين وعمليات التقييم.

32 إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية والمركز المالي للمجموعة.

تدير المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي والمطلوبات الأخرى ناقصاً النقد والأرصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين. يتضمن رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
161,578,747	153,649,729	دائنو تمويل إسلامي
30,909,886	30,560,328	مطلوبات أخرى
(28,690,121)	(26,302,587)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
163,798,512	157,907,470	صافي الدين
78,169,165	81,839,096	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
241,967,677	239,746,566	رأس المال وصافي الدين
68%	66%	معدل الإقراض

33 قياس القيمة العادلة

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

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

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

المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة؛

المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و

المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

33

قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

إجمالي القيمة العادلة	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	31 ديسمبر 2018
				موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة:
396,826	338,700	-	58,126	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
2,429,959	1,391,327	752,550	286,082	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
				عقارات استثمارية:
140,655,853	-	140,655,853	-	عقارات استثمارية
				ممتلكات ومعدات:
10,946,000	-	10,946,000	-	أراضي
154,428,638	1,730,027	152,354,403	344,208	

إجمالي القيمة العادلة	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	31 ديسمبر 2017
				استثمارات متاحة للبيع:
466,329	-	-	466,329	استثمارات في أسهم مسعرة
802,715	-	802,715	-	صناديق ومحافظ عقارية
				عقارات استثمارية:
128,905,000	-	128,905,000	-	عقارات استثمارية
				ممتلكات ومعدات:
10,962,000	-	10,962,000	-	أراضي
141,136,044	-	140,669,715	466,329	

يوضح الجدول التالي مطابقة المبالغ الافتتاحية والختامية للموجودات المالية ضمن المستوى 3:

في 31 ديسمبر 2018	التحويلات خلال الفترة	ربح القيمة العادلة المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع	تعديل الانتقال إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 9	في 1 يناير 2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
338,700	-	-	-	338,700	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
1,391,327	306,253	(49,824)	133,755	1,001,143	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,730,027	306,253	(49,824)	133,755	1,339,843	

في 31 ديسمبر 2017، تمت المحاسبة بالتكلفة عن بعض الأسهم بمبلغ 1,339,843 دينار كويتي والتي لا يتوفر لها سعر معلن في سوق نشط ولا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها (طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39).

إن القيمة العادلة للأدوات المالية الأخرى لا تختلف بصورة مادية عن قيمتها الدفترية في تاريخ البيانات المالية المجمعة، حيث إن غالبية هذه الأدوات ذات فترات استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة معدلات الربح في السوق.

بالنسبة للموجودات المصنفة ضمن المستوى 3، يتم تقدير القيمة العادلة بواسطة أساليب تقييم مناسبة. وقد تتضمن هذه الأساليب المعاملات الحديثة المتكافئة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير أو نماذج التقييم الأخرى. كما قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية عن طريق تباين معاملات المدخلات بنسبة 5% واستناداً إلى هذا التحليل، لا توجد تغييرات جوهرية في القيمة العادلة.

لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة الحالية.