



A'AYAN REAL ESTATE

التاريخ :	12 شعبان 1442 هـ
الموافق:	2021 / 03 / 25 م
الإشارة:	ش أ ع / 91 / 2021

السادة / شركة بورصة الكويت المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، ، ،

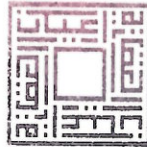
**الموضوع : الإفصاح عن نتائج إجتماع مجلس الإدارة
عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020**

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه وإلى الكتاب العاشر (الإفصاح والشفافية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010م وتعديلاته بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية والمتعلق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية وآلية الإعلان عنها .

مرفق طيه نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية والذي نصح بموجبه عن نتائج إجتماع مجلس الإدارة لشركة أعيان العقارية المنعقد بتاريخ اليوم الخميس الموافق 2021/03/25 .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير، ، ،

إبراهيم أديب العوضي
الرئيس التنفيذي



A'AYAN REAL ESTATE

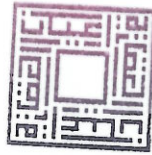
نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

التاريخ	2021/03/25
اسم الشركة المدرجة	شركة أعيان العقارية (ش.م.ك.ع.)
المعلومات الجوهرية	<p>إجتمع مجلس إدارة شركة أعيان العقارية اليوم الخميس الموافق 2021/03/25، وقرر مايلي :-</p> <p>(1) اعتماد البيانات المالية المجمعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2020.</p> <p>(2) التوصية بإطفاء الخسائر المتراكمة البالغة 8,626,524 دينار كويتي عن طريق إستخدام كامل الإحتياطي الإختياري بمبلغ يعادل 4,781,853 دينار كويتي، وإستخدام جزء من علاوة الإصدار بمبلغ يعادل 3,844,671 دينار كويتي، علماً بأن هذه التوصية تخضع لموافقة الجمعية العمومية والجهات الرقابية ذات الصلة.</p>
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	<p>الأثر المالي لإعتماد البنود الواردة أعلاه يظهر في نتائج البيانات المالية المعتمدة المرفقة ضمن نموذج الإفصاح، وسيتم الإفصاح عن أي تطورات عند إستكمال الموافقات والإجراءات المطلوبة وإنعقاد الجمعية العمومية لإعتماد البنود أعلاه.</p>

أرسل
2021
3 25

إبراهيم أديب العوضي

الرئيس التنفيذي



A'AYAN REAL ESTATE

BMG d



A'AYAN REAL ESTATE

Financial Results Form
Kuwaiti Company (KWD)

نموذج نتائج البيانات المالية
الشركات الكويتية (د.ك.)

Financial Year Ended on	2020-12-31	نتائج السنة المالية المنتهية في
-------------------------	------------	---------------------------------

Company Name	إسم الشركة	
--------------	------------	--

A'ayan Real Estate Co.	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.	
------------------------	------------------------------	--

Board of Directors Meeting Date	تاريخ إجتماع مجلس الإدارة	
---------------------------------	---------------------------	--

2021-03-25		
------------	--	--

Required Documents	المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج	
--------------------	-----------------------------------	--

<input type="checkbox"/> Approved financial statements	<input checked="" type="checkbox"/> نسخة من البيانات المالية المعتمدة
<input type="checkbox"/> Approved auditor's report	<input checked="" type="checkbox"/> نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد

التغيير (%) Change (%)	السنة المقارنة Comparative Year	السنة الحالية Current Year	البيان Statement
	2019-12-31	2020-12-31	
% (648)	2,117,566	(11,601,510)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
% (656)	5.2	(28.9)	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
% (49)	19,510,218	10,030,983	الموجودات المتداولة Current Assets
% (12)	111,638,747	98,452,426	إجمالي الموجودات Total Assets
% (32)	12,196,816	8,287,273	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
% (1)	19,201,524	19,047,726	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
% (16)	70,654,079	59,071,570	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
% (199)	5,197,930	(5,169,855)	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
% (624)	2,454,331	(12,851,278)	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
% (20.8)	لا يوجد خسائر متراكمة	% (20.8)	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

Financial Results Form
Kuwaiti Company (KWD)

1

نموذج نتائج البيانات المالية
للشركات الكويتية (د.ك.)



ayanre.com

شركة أعيان العقارية (ش.م.ك.ع) القبلية، شارع السور، برج السور الدور 20 - ص.ب. 2973 الصفاة - 13030 الكويت ت: 22212121 فاكس: 22212120
Aayan Real Estate Co. (K.S.C.P) Qebalah, Al Soor Street, Al Soor Tower 20 Floor - P.O.Box 2973 Safat, 13030 Kuwait T: 22212121 F: 22212120

السجل التجاري 24570 Registration No.

رأس المال المدفوع و المدفوع مسبقاً 900,229,564 K.D. Capital & Paid up



AYAN REAL ESTATE

التغيير (%)	الربع الرابع المقارن Fourth quarter Comparison Year	الربع الرابع الحالي Fourth quarter Current	البيان Statement
Change (%)	2019-12-31	2020-12-31	
% (2,950)	356,755	(10,168,200)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
% (2,922)	0.9	(25.4)	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
% (724)	940,651	(5,871,501)	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
% (5,031)	236,025	(11,638,946)	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)

• Not Applicable for first Quarter

• لا ينطبق على الربع الأول

Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to	سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)
The recorded loss is mainly due to the impact of the current circumstances resulting from the outbreak of the Corona virus, which had negatively impacted the company's results and operations and resulted in a decrease in the value of investment properties and recording of provision for impairment of trading properties. In addition to a decrease in the company's share of results of associates, rental income, and other income.	يعود سبب الخسارة بشكل أساسي إلى تداعيات الظروف الراهنة الناتجة عن تفشي فايروس كورونا المستجد والتي أثرت سلباً على نتائج الشركة وأعمالها مما نتج عنه انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية وتسجيل مخصص انخفاض قيمة عقارات المتاجرة . بالإضافة إلى انخفاض حصة الشركة في نتائج الشركات الزميلة وانخفاض إيرادات التأجير والإيرادات الأخرى.
Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
20,332	20,332
Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
Nil	لا يوجد





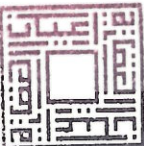

A'AYAN REAL ESTATE

السجل التجاري 24570 No. Registration

رأس المال 229,900,564 ك.د. Paid up Capital & Authorised

Corporate Actions		إستحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)	
النسبة	القيمة		
-	-		توزيعات نقدية Cash Dividends
-	-		توزيعات أسهم منحة Bonus Share
-	-		توزيعات أخرى Other Dividend
-	-		عدم توزيع أرباح No Dividends
Nil	Nil	علاوة الإصدار Issue Premium	زيادة رأس المال Capital Increase
Nil	Nil		تخفيض رأس المال Capital Decrease

The Company's comments in case the auditor has concerns or a qualified opinion	تعقيب الشركة في حال قيام مراقب الحسابات بإبداء ملاحظات أو تحفظات

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الإسم Name
 A'AYAN REAL ESTATE		الرئيس التنفيذي Chief Executive Officer	إبراهيم أديب العوضي Ibrahim A. Al-Awadhi

Attach a copy of the financial statements approved by the Board of Directors and the approved auditor's report

يجب إرفاق نسخة البيانات المالية المعتمدة من مجلس الإدارة وتقرير مراقب الحسابات المعتمد

Financial Results Form
Kuwaiti Company (KWD)

3

نموذج نتائج البيانات المالية
للشركات الكويتية (د.ك.)



ayanre.com

شركة أعيان العقارية (ش.م.ك.ع) القبلية، شارع السور، برج السور الدور 20 - ص.ب. 2973 الصفاة - 13030 الكويت ت: 22212121 فاكس: 22212120
Ayan Real Estate Co. (K.S.C.P) Qebalah, Al Soor Street, Al Soor Tower 20 Floor - P.O.Box 2973 Safat, 13030 Kuwait T: 22212121 F: 22212120

هاتف : 2245 2880 / 2295 5000
فاكس : 22456419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

العيان والعصيمي وشركاهم إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨-٢٠
شارع أحمد الجابر



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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (بشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

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

تقييم انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة

تمارس المجموعة تأثيراً جوهرياً على بعض الشركات التي يتم اعتبارها كشرركات زميلة بمبلغ 10,312,485 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركة الزميلة، حيث يتم مبدئياً إدراج هذه الاستثمارات بالتكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك مقابل التغيرات فيما بعد الحيازة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة ناقصاً أي مخصصات للانخفاض في القيمة. وتحدد الإدارة في نهاية فترة كل بيانات مالية مجمعة مدى وجود أي دليل موضوعي على احتمال انخفاض قيمة استثمار المجموعة في الشركات الزميلة. فإذا وجد هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتمال مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة (تتمة)

استعانت المجموعة بعمل المتخصص لدى الإدارة لتحديد القيمة الممكن استردادها للاستثمار في شركات زميلة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ووضعت المجموعة في اعتبارها عدة عوامل أخرى من بينها التوقعات المستقبلية السلبية نتيجة تأثير جائحة كوفيد-19 الحالية في تحديد القيمة الممكن استردادها لوحدة انتاج النقد.

نظراً لمستوى الأحكام المطلوبة في تحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن القيمة الدفترية للشركات الزميلة قد تتعرض للانخفاض في القيمة والافتراضات الأساسية المستخدمة في تحديد القيمة الممكن استردادها في حالة وجود هذا المؤشر، فقد اعتبرنا هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدة إجراءات من بينها:

- ◀ قمنا باختبار تقييم الإدارة لمدى وجود دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة فيما يتعلق بحصة المجموعة في الشركة الزميلة، والعوامل الكمية والنوعية المستخدمة مثل الأداء المالي للشركة المستثمر فيها بما في ذلك والسوق أو البيئة الاقتصادية أو القانونية التي تعمل فيها الشركة الزميلة.
- ◀ شارك خبراء التقييم الداخلي لدينا في تقييم الافتراضات الجوهرية وطرق التقييم المستخدمة من قبل الإدارة، ومدى معقولية وملائمة هذه الافتراضات والطرق في ظل الظروف القائمة.
- ◀ قمنا بالتحقق من البيانات الأساسية المستخدمة في أعمال التقييم، قدر الإمكان، مقابل الوثائق المؤيدة ذات الصلة والمصادر المستقلة والبيانات المتاحة خارجياً في السوق لغرض تقييم مدى صلة البيانات بالتقييم واكتمالها ودقتها.
- ◀ قمنا بتقييم مدى كفاية إفصاحات المجموعة الواردة في الإيضاح 8 حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات والأحكام الرئيسية.

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد على مدخلات أساسية 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 وهو ما تأثر نتيجة تفشي الجائحة الحالية. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظراً لما يرتبط بها من عدم تيقن من التقديرات فيما يتعلق بهذه التقييمات. وتم عرض المنهجية المطبقة في تحديد التقييمات ضمن الإيضاح 7 حول البيانات المالية المجمعة.

وفي ضوء حجم عملية تقييم العقارات الاستثمارية وتعقيدها، وكذلك أهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في مثل هذه التقييمات وتأثير جائحة كوفيد-19 الحالية على الاقتصاد، فإننا قد اعتبرنا هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (تتمة)

- ◀ لقد قمنا بمراعاة المنهجية المتبعة في نماذج التقييم ومدى ملاءمتها وكذلك المدخلات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية.
- ◀ لقد قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي تم وضعها من قبل إدارة المجموعة وتحققنا من مدى ملائمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة للتقييمات الصادرة عن المقيمين الخارجيين.
- ◀ لقد قمنا بإجراءات تتعلق بجوانب المخاطر والتقييمات والتي اشتملت - متى كان ذلك ملائماً - على عقد المقارنة بين الأحكام التي تم وضعها وممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات وبالأخص في ضوء جانحة كوفيد-19.
- ◀ إضافة إلى ذلك، لقد قمنا بمراعاة مدى موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين العقاريين الخارجيين.
- ◀ لقد قمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية لدى المجموعة الواردة ضمن الإيضاح 7 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، 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. لا يوجد ما يتعين إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة 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.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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.
- ◀ التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- ◀ تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- ◀ الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة وتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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 الإجراءات المتخذة للحد من التهديدات أو التدابير ذات الصلة المطبقة، متى كان ذلك مناسباً.

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 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
(العيبان والعصيمي وشركاهم)

28 مارس 2021

الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
6,770	560	4	إيرادات تمويل عقاري
3,070,072	2,271,920		إيرادات تأجير
163,770	177,619		أتعاب إدارة
(623,595)	(4,351,147)	7	خسائر تقييم من عقارات استثمارية
606,479	193,000	7	ربح بيع عقارات استثمارية
1,193,225	(3,503,211)	8	حصة في نتائج شركات زميلة
(4,279)	-		خسارة من بيع شركة زميلة
1,234	(722)		(خسائر) أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(17,326)	5	خسارة من بيع عقارات للمتاجرة
784,254	59,452		إيرادات أخرى
<u>5,197,930</u>	<u>(5,169,855)</u>		
			المصروفات
(618,005)	(672,886)		تكاليف تمويل
(972,038)	(788,077)		تكاليف موظفين
(407,710)	(385,412)		مصروفات إدارية
(745,846)	(925,079)		مصروفات تشغيل أخرى
-	(20,000)		مخصص دعاوى قضائية
-	(364,216)		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني مستأجرين وتمويل عقاري
-	(4,162,930)		خفض قيمة عقارات للمتاجرة
-	(362,823)		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة المدينة الأخرى
<u>(2,743,599)</u>	<u>(7,681,423)</u>		
2,454,331	(12,851,278)		(الخسارة) الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(1,438)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(56,623)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(19,231)	-		الزكاة
(44,000)	-	17	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>2,333,039</u>	<u>(12,851,278)</u>		(خسارة) ربح السنة
			الخاص بـ:
2,117,566	(11,601,510)		مساهمي الشركة الأم
215,473	(1,249,768)		الحصص غير المسيطرة
<u>2,333,039</u>	<u>(12,851,278)</u>		(خسارة) ربح السنة
<u>5.4 فلس</u>	<u>(28.9) فلس</u>	3	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
36,834	22,841		ممتلكات ومعدات
9,440,697	10,312,485	8	استثمار في شركات زميلة
82,297,890	76,679,897	7	عقارات استثمارية
298,653	1,352,487	6	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
54,455	53,733	6	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
<u>92,128,529</u>	<u>88,421,443</u>		
			موجودات متداولة
14,381,814	6,500,927	5	عقارات للمتاجرة
23,241	-	4	مدينو تمويل عقاري
1,964,908	559,078	9	مدينون ومدفوعات مقدما
290,649	15,372	17	مبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة
2,849,606	2,955,606		النقد والأرصدة لدى البنوك
<u>19,510,218</u>	<u>10,030,983</u>		
<u>111,638,747</u>	<u>98,452,426</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
41,564,230	41,564,230	12	رأس المال
15,482,708	15,482,708		علاوة إصدار أسهم
(1,351,564)	(80,793)	14	أسهم خزينة
66,781	66,781		احتياطي أسهم خزينة
5,966,048	5,966,048	13	احتياطي إجباري
4,781,853	4,781,853	13	احتياطي عام
(106,693)	(82,733)		احتياطي القيمة العادلة
4,250,716	(8,626,524)		(خسائر متراكمة) أرباح مرحلة
<u>70,654,079</u>	<u>59,071,570</u>		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
21,783,144	20,333,130		الحصص غير المسيطرة
<u>92,437,223</u>	<u>79,404,700</u>		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
450,802	484,141		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
6,553,906	10,276,312	10	داننو تورق
<u>7,004,708</u>	<u>10,760,453</u>		
			مطلوبات متداولة
6,035,642	2,738,089	11	داننون تجاريون وأرصدة داننة أخرى
6,161,174	5,549,184	10	داننو تورق
<u>12,196,816</u>	<u>8,287,273</u>		
<u>19,201,524</u>	<u>19,047,726</u>		إجمالي المطلوبات
<u>111,638,747</u>	<u>98,452,426</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إبراهيم العوضي
الرئيس التنفيذي

منصور حمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

2.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

تحديد توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع الممتلكات (تتمة)

يعمل أداء المجموعة على إنشائها أو تعزيز أصل ما يسيطر عليه العميل نظراً لإنشاء ذلك الأصل أو تعزيزه. أي أن المجموعة قد وضعت في اعتبارها عدة عوامل تشير إلى أن العميل يقوم بالسيطرة على العقار الذي تم انشاء جزء منه نظراً لأنه لا يزال قيد الإنشاء، أي أنه في الواقع أن العميل لديه القدرة على رهن العقار قيد التطوير عندما يكون قيد الإنشاء (خلاف الحق المستقبلي في الوحدة المكتملة) وقدرة العميل على تغيير أي مواصفات في العقار نظراً لأنه لا يزال قيد الإنشاء أو ما يتعلق بأي منشأة أخرى. ولكن لم يتم تحديد أي عامل من تلك العوامل وبالتالي قامت المجموعة بمعايرة هذه العوامل واستخدمت أحكام في تحديد مدى استيفاء تلك العوامل على مدار الوقت.

لا ينتج عن أداء المجموعة أصل ذي استخدام بديل. بالإضافة إلى ذلك، فإن المجموعة لديها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه. أخذت المجموعة في اعتبارها العوامل التي تشير إلى أنه لا يتم السماح (سواء بموجب عقد أو بشكل عملي) القيام باستخدام العقار قيد التطوير في غير الغرض المخصص له خلال فترة التطوير. بالإضافة إلى ذلك، يكون من حق المجموعة على مدار الوقت الحصول على مبلغ مقابل الأداء المكتمل على الأقل حتى تاريخه (عادة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه زائد هامش ربح معقول). وضعت المجموعة في اعتبارها، عند تحديد ذلك، الشروط التعاقدية وأي سوابق قانونية قد تدعم أو تلغي تلك الشروط التعاقدية.

توصلت المجموعة إلى أن طريقة المدخلات تمثل أفضل طريقة لقياس تنفيذ تلك العقود نظراً لوجود علاقة بين التكاليف المتكبدة من قبل المجموعة وتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل.

3 ربحية السهم

تحتسب ربحية السهم الأساسية بقسمة (خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. وتحتسب ربحية السهم المخففة بقسمة (الخسارة) الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المخففة المحتملة إلى أسهم عادية. وحيث إنه ليس هناك أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

2019 (معد ادرجها)	2020	
2,117,566	(11,601,510)	(خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
390,037,690	401,110,041	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم) *
5.4	(28.9)	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

* يراعي المتوسط المرجح لعدد الأسهم المتوسط المرجح لتأثير التغيرات في أسهم الخزينة خلال السنة.

ليس هناك أي معاملات أخرى تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة.

تم تعديل ربحية السهم الأساسية والمخففة للسنة السابقة لمراعاة التغيير في المتوسط المرجح التراكمي لعدد الأسهم القائمة في تاريخ توزيع أسهم الخزينة (إيضاح 12).