



A'AYAN REAL ESTATE  
البيوتات في التطوير العقاري

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
30 سبتمبر 2017 (غير مدققة)

## تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.

### مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2017 وبياني الدخل والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

### نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل المدقق المستقل للشركة" المتعلق بمهام المراجعة. تشمل مراجعة المعلومات المالية المرحلية على توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

### النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

### التأكيد على أمر

نلفت الانتباه إلى إيضاح 6 حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة الذي يبين أن شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("برج هاجر")، شركة زميلة للمجموعة، قد استلمت مذكرة بمطالبة ضريبية بمبلغ 279 مليون ريال سعودي (ما يعادل 23 مليون دينار كويتي) من مصلحة الزكاة والدخل ("المصلحة") بالمملكة العربية السعودية ("المطالبة الضريبية"). ورداً على المطالبة الضريبية، قامت إدارة برج هاجر بتقديم كتاب اعتراض لدى المصلحة للاعتراض على المطالبة الضريبية. استناداً إلى استشارة المستشار الضريبي لبرج هاجر، ترى الإدارة كفاية الالتزام الذي يتعلق بالضريبة بمبلغ 19 مليون ريال سعودي (ما يعادل 1.55 مليون دينار كويتي) في تاريخ المعلومات المالية. وعلى الرغم من الحقائق المذكورة أعلاه، فإنه يوجد عدم تأكيد مادي فيما يتعلق بنتيجة المطالبة الضريبية.

إن نتيجتنا غير متحفظة فيما يتعلق بهذا الأمر.

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة  
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. وأنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر  
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ  
إرنست ويونغ  
العيان والعصيمي وشركاهم

29 أكتوبر 2017  
الكويت

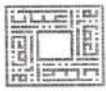
بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2017

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات	
2016	2017	2016	2017		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
597,825	7,250,000	-	-		الإيرادات
(626,913)	(6,519,512)	-	-		بيع عقارات للمتاجرة
					تكلفة بيع عقارات للمتاجرة
(29,088)	730,488	-	-		ربح/ (خسارة) بيع عقارات للمتاجرة
760,873	362,906	198,034	56,012		إيرادات تمويل عقاري
679,067	1,428,809	313,915	661,020		إيرادات إيجار
141,610	54,784	21,270	21,597		أتعاب إدارة
(2,500)	(7,430)	(2,500)	(7,430)		خسارة بيع استثمارات متاحة للبيع
1,151,348	695,662	638,548	225,703		حصصة في نتائج شركات زميلة
					عكس خسائر انخفاض قيمة مديني تمويل
23,322	57,127	(19,186)	1,290		عقاري
(27,926)	-	-	-		خسائر تحويل عملات أجنبية
22,518	44,845	1,919	20,991		إيرادات أخرى
2,719,224	3,367,191	1,152,000	979,183		
					المصرفات
(676,757)	(542,582)	(210,306)	(160,989)		تكاليف تمويل
(659,929)	(680,788)	(200,987)	(211,047)		تكاليف موظفين
(331,846)	(343,339)	(100,968)	(80,291)		مصرفات إدارية
-	(570,651)	-	(287,433)		مصرفات تشغيل أخرى
(1,668,532)	(2,137,360)	(512,261)	(739,760)		
1,050,692	1,229,831	639,739	239,423		الربح قبل مخصص الضرائب
(33,925)	(44,099)	(19,234)	(4,874)	3	الضرائب
1,016,767	1,185,732	620,505	234,549		ربح الفترة
					الخاص بـ:
1,016,767	1,019,265	620,505	124,777		مساهمي الشركة الأم
-	166,467	-	109,772		الحصص غير المسيطرة
1,016,767	1,185,732	620,505	234,549		ربح الفترة
				4	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
2.4 فلس	2.5 فلس	1.5 فلس	0.3 فلس		



بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2017

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2016	2017	2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,016,767	1,185,732	620,505	234,549	ربح الفترة
				إيرادات شاملة أخرى سوف يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
				صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع
33,419	11,694	35,040	12,090	تعديلات تحويل عملات أجنبية
(5,603)	483	-	-	
27,816	12,177	35,040	12,090	الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة
1,044,583	1,197,909	655,545	246,639	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
				الخاصة بـ:
1,044,583	1,031,442	655,545	136,867	مساهمي الشركة الأم
-	166,467	-	109,772	الحصص غير المسيطرة
1,044,583	1,197,909	655,545	246,639	



بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
كما في 30 سبتمبر 2017

(مدققة)				
30 سبتمبر 2016 دينار كويتي	31 ديسمبر 2016 دينار كويتي	30 سبتمبر 2017 دينار كويتي	ايضاحات	
				<b>الموجودات</b>
				موجودات غير متداولة
				عقار ومعدات
17,980	29,075	29,889		استثمارات متاحة للبيع
1,600,820	1,565,459	1,550,964		عقارات استثمارية
47,193,797	68,429,317	68,818,869	5	استثمار في شركات زميلة
16,714,926	16,811,330	15,926,952	6	مدينو تمويل عقاري
871,727	712,067	514,303	7	
<b>66,399,250</b>	<b>87,547,248</b>	<b>86,840,977</b>		
				<b>موجودات متداولة</b>
				مبالغ مستحقة من اطراف ذات علاقة
1,362,055	1,539,523	1,539,927	11	عقارات للمتاجرة
21,278,387	20,729,492	14,755,105	8	مدينو تمويل عقاري
6,155,680	6,145,913	688,237	7	مدينون ومدفوعات مقدما
1,621,177	1,690,278	6,141,333		نقد وارصدة لدى البنوك
3,320,336	2,021,889	8,006,208		
<b>33,737,635</b>	<b>32,127,095</b>	<b>31,130,810</b>		
<b>100,136,885</b>	<b>119,674,343</b>	<b>117,971,787</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
				<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
				<b>حقوق الملكية</b>
41,564,230	41,564,230	41,564,230	9	راس المال
22,742,515	22,742,515	22,742,515		علاوة اصدار اسهم
42,949	42,949	42,949		احتياطي اسهم خزينة
4,829,185	5,117,782	5,117,782		احتياطي اجباري
3,644,990	3,933,587	3,933,587		احتياطي عام
(50,654)	(63,051)	(51,357)		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
2,371,041	3,524,348	1,841,938		ارباح محتفظ بها
6,117	6,117	6,600		احتياطي تحويل عملات اجنبية
<b>75,150,373</b>	<b>76,868,477</b>	<b>75,198,244</b>		<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الام</b>
-	19,003,336	19,169,803		الحصص غير المسيطرة
<b>75,150,373</b>	<b>95,871,813</b>	<b>94,368,047</b>		<b>اجمالي حقوق الملكية</b>
				<b>مطلوبات غير متداولة</b>
573,024	586,725	584,431		مكافاة نهاية الخدمة للموظفين
10,288,646	8,874,598	10,368,256	10	دائنو توريق
<b>10,861,670</b>	<b>9,461,323</b>	<b>10,952,687</b>		
				<b>مطلوبات متداولة</b>
5,679,168	5,252,090	4,071,146	10	دائنو توريق
176,576	287,890	293,146	11	مبالغ مستحقة إلى اطراف ذات علاقة
8,269,098	8,801,227	8,286,761		دائنون تجاريون وارصدة دائنة اخرى
<b>14,124,842</b>	<b>14,341,207</b>	<b>12,651,053</b>		
<b>24,986,512</b>	<b>23,802,530</b>	<b>23,603,740</b>		<b>اجمالي المطلوبات</b>
<b>100,136,885</b>	<b>119,674,343</b>	<b>117,971,787</b>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

إبراهيم العوضي  
الرئيس التنفيذي

منصور حمد المبارك  
رئيس مجلس الإدارة





بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2017

التسعة أشهر المنتهية في  
30 سبتمبر

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
1,050,692	1,229,831
9,176	12,005
2,500	7,430
(1,151,348)	(695,662)
676,757	542,582
(23,322)	(57,127)
29,088	(730,488)
75,013	71,169
27,926	-
696,482	379,740
2,605,629	(4,451,055)
4,344,475	5,712,567
(4,383,237)	6,704,875
(2,465,843)	(558,565)
(168,340)	(404)
60,394	5,256
689,560	7,792,414
-	(73,463)
(676,757)	(542,582)
12,803	7,176,369
(195)	(12,819)
60,000	19,242
(888,717)	(389,552)
1,954,260	1,580,040
1,125,348	1,196,911
(2,013,143)	312,714
(2,078,211)	(2,701,675)
(4,091,354)	(2,388,961)
(2,953,203)	5,984,319
6,273,539	2,021,889
3,320,336	8,006,208

إيضاحات

#### أنشطة التشغيل

ربح الفترة قبل الضرائب  
تعديلات -:

استهلاك

خسارة استثمارات متاحة للبيع

حصة في نتائج شركات زميلة

تكاليف تمويل

عكس مخصص خسائر انخفاض قيمة مديني تمويل عقاري

(ربح)/ خسارة بيع عقارات للمتاجرة

مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

خسارة تحويل عملات أجنبية

التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:

مدينون ومدفوعات مقدماً

مدينو تمويل عقاري

عقارات للمتاجرة

دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

الحركة في مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة

الحركة في مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة

تكاليف تمويل مدفوعة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

#### أنشطة الاستثمار

شراء عقار ومعدات

متحصلات من استرداد استثمارات متاحة للبيع

إضافات إلى عقارات استثمارية

توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار

#### أنشطة التمويل

صافي الحركة في دائني توريق

توزيعات أرباح مدفوعة

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل

صافي الزيادة (النقص) في النقد والأرصدة لدى البنوك

النقد والأرصدة لدى البنوك في بداية الفترة

النقد والأرصدة لدى البنوك في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

المجموع	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	احتياطي تحويل عملات أجنبية	أرباح محتفظ بها	التغيرات المترجمة في القيم العادلة	احتياطي عام	احتياطي إجباري	احتياطي أسهم خزينة	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
										41,564,230	في 1 يناير 2017
95,871,813	19,003,336	76,868,477	6,117	3,524,348	(63,051)	3,933,587	5,117,782	42,949	22,742,515	-	ربح الفترة
1,185,732	166,467	1,019,265	-	1,019,265	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
12,177	-	12,177	483	-	11,694	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
1,197,909	166,467	1,031,442	483	1,019,265	11,694	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 9)
(2,701,675)	-	(2,701,675)	-	(2,701,675)	-	-	-	-	-	-	
94,368,047	19,169,803	75,198,244	6,600	1,841,938	(51,357)	3,933,587	5,117,782	42,949	22,742,515	41,564,230	في 30 سبتمبر 2017
76,184,001	-	76,184,001	11,720	3,432,485	(84,073)	3,644,990	4,829,185	42,949	22,742,515	41,564,230	في 1 يناير 2016
1,016,767	-	1,016,767	-	1,016,767	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
27,816	-	27,816	(5,603)	-	33,419	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للفترة
1,044,583	-	1,044,583	(5,603)	1,016,767	33,419	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة
(2,078,211)	-	(2,078,211)	-	(2,078,211)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 9)
75,150,373	-	75,150,373	6,117	2,371,041	(50,654)	3,644,990	4,829,185	42,949	22,742,515	41,564,230	في 30 سبتمبر 2016

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.



1- الأنشطة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2017 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 29 أكتوبر 2017.

اعتمد مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 30 أبريل 2017 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة مدرجة تم تسجيلها في الكويت. تتضمن أنشطة المجموعة المتاجرة في العقارات والأنشطة المتعلقة بها وإدارتها وتمويلها. تتم كافة الأنشطة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة، طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى")، وهي أيضاً مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 2973 الصفاة، 13030 الكويت.

2- أساس العرض والسياسات المحاسبية الهامة

أعدت المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية". إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 باستثناء تطبيق التعديلات والتحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة بالمجموعة والتي تسري على فترة التقارير المالية السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2017 ولم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة لبيانات مالية كاملة معدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ويجب أن يتم الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016. وترى الإدارة أنه تم إدراج كافة التعديلات التي تتكون من الاستحقاقات العادية المتكررة، والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل. إضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2017.

3- الضرائب

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2016	2017	2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,095	9,083	1,519	799	مخصص زكاة
3,269	8,447	1,259	834	مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
26,561	26,569	16,456	3,241	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
33,925	44,099	19,234	4,874	

يتعلق مخصص الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بشركة تابعة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

**4- ربحية السهم الأساسية والمخفضة**

تحتسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة عن طريق قسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2016	2017	2016	2017	
1,016,767	<b>1,019,265</b>	620,505	<b>124,777</b>	ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
415,642,299	<b>415,642,299</b>	415,642,299	<b>415,642,299</b>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (سهم)
2.4	<b>2.5</b>	1.5	<b>0.3</b>	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

**5- عقارات استثمارية**

30 سبتمبر 2016	31 ديسمبر 2016	30 سبتمبر 2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
46,305,080	46,305,080	<b>68,429,317</b>	في بداية الفترة/السنة إضافات
888,717	842,048	<b>389,552</b>	ناتجة من تجميع شركة محاصة يال مول مستبعدات
-	17,360,500	-	التغير في القيمة العادلة
-	(650,000)	-	
-	4,571,689	-	
<b>47,193,797</b>	<b>68,429,317</b>	<b>68,818,869</b>	

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

30 سبتمبر 2016	31 ديسمبر 2016	30 سبتمبر 2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,231,522	2,248,624	<b>3,516,351</b>	عقارات قيد التطوير
44,962,275	66,180,693	<b>65,302,518</b>	عقارات تم تطويرها
<b>47,193,797</b>	<b>68,429,317</b>	<b>68,818,869</b>	

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2016 من قبل مقيمين مستقلين متخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات. ترى الإدارة أنه لم تحدث أي تغيرات جوهرية في القيمة العادلة لهذه العقارات خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2017.

تم رهن بعض العقارات بمبلغ 11,363,974 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 17,640,920 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2016: 16,006,154 دينار كويتي) مقابل دائني تورق (إيضاح 10).

تم تصنيف العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة (إيضاح 14).



6- استثمار في شركات زميلة

في 22 يناير 2017، استلمت شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("برج هاجر")، شركة زميلة للمجموعة، مذكرة بمطالبة ضريبية بمبلغ 279 مليون ريال سعودي (ما يعادل 23 مليون دينار كويتي) من مصلحة الزكاة والدخل ("المصلحة") بالمملكة العربية السعودية وتشمل الربط الضريبي لبرج هاجر عن السنوات من 2009 إلى 2014 وضريبة دخل الشركة المطالب بها والزكاة والضريبة المحتجزة والعقوبات ("المطالبة الضريبية"). راجع البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 لمزيد من التفاصيل.

ترى الإدارة أن المطالبة الضريبية لا تعكس تطبيق القوانين الضريبية في المملكة العربية السعودية بشكل صحيح ولا تعكس الطبيعة الصحيحة للعمليات التي يقوم بها برج هاجر. إضافة إلى ذلك، قام برج هاجر بتعيين مستشار ضريبي في المملكة العربية السعودية لمراجعة المطالبة الضريبية وقام المستشار الضريبي بإصدار رأي لبرج هاجر بتاريخ 23 فبراير 2017 يؤكد كفاية الالتزام الضريبي فيما يتعلق بعمليات برج هاجر المسجل في الدفاتر كما في 30 سبتمبر 2017. وقامت إدارة برج هاجر بتقديم كتاب اعتراض لدى المصلحة للاعتراض على هذه المطالبة الضريبية.

استناداً إلى استشارة المستشار الضريبي لبرج هاجر، ترى إدارة برج هاجر كفاية الالتزام الضريبي المسجل حالياً في الدفاتر بمبلغ 19 مليون ريال سعودي (ما يعادل 1.55 مليون دينار كويتي) في تاريخ التقارير المالية. ولكن، كما في 30 سبتمبر 2017 هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، يوجد عدم تأكد مادي فيما يتعلق بنتيجة المطالبة الضريبية. إن المخصص المسجل حالياً يمثل أفضل تقدير للالتزام الضريبي الذي قد ينشأ عن المطالبة الضريبية.

7- مدينو تمويل عقاري

(مدققة)		30 سبتمبر 2017	
30 سبتمبر 2016	31 ديسمبر 2016	دينار كويتي	مجمّل المبلغ
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	ناقصاً: إيرادات مؤجلة
7,650,591	7,416,010	1,406,027	
(531,875)	(488,758)	(191,342)	
7,118,716	6,927,252	1,214,685	ناقصاً: مخصص الانخفاض في القيمة
(70,127)	(69,272)	(12,145)	مخصص عام
(21,182)	-	-	مخصص محدد
7,027,407	6,857,980	1,202,540	
871,727	712,067	514,303	غير متداول
6,155,680	6,145,913	688,237	متداول
7,027,407	6,857,980	1,202,540	

كما في 30 سبتمبر 2017، لم توجد أي أرصدة مديني تمويل متأخرة أو منخفضة القيمة بالكامل تم شطبها أو تم احتساب مخصص لها على وجه التحديد (31 ديسمبر 2016: لا شيء و30 سبتمبر 2016: 105,908 دينار كويتي).

تخضع أرصدة مديني التمويل العقاري لمعدل ربح بنسبة 11% - 12% (31 ديسمبر 2016: 11% - 12% و30 سبتمبر 2016: 11% - 12%) سنوياً.



## -8 عقارات للمتاجرة

إن بعض العقارات التي تقع في عمان ولبنان بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 637,015 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 637,015 دينار كويتي و30 سبتمبر 2016: 643,354 دينار كويتي) مسجلة بأسماء أمناء الذين أكدوا كتابةً أن المجموعة هي المالك المستفيد من تلك العقارات من خلال خطاب تنازل. إن العقارات التي تقع في عمان ولبنان ليست مسجلة باسم المجموعة حيث إن المجموعة ليس لديها أية فروع أو شركات تابعة في هاتين الدولتين.

إن بعض العقارات بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 1,929,276 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 1,567,027 دينار كويتي و30 سبتمبر 2016: 1,579,144 دينار كويتي) تمثل استثمار المجموعة في عقارات خاضعة للسيطرة المشتركة تم شرائها بموجب ترتيب محاصة مع شركاء استثمار استراتيجيين.

خلال الفترة، قامت المجموعة ببيع عقارات للمتاجرة ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 6,519,512 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 626,913 دينار كويتي و30 سبتمبر 2016: 626,913 دينار كويتي) لقاء مقابل بيع بمبلغ 7,250,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 597,825 دينار كويتي و30 سبتمبر 2016: 597,825 دينار كويتي)، ونتج عن ذلك ربح بمبلغ 730,488 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: خسارة بيع بمبلغ 29,088 دينار كويتي و30 سبتمبر 2016: خسارة بيع بمبلغ 29,088 دينار كويتي) وتم تسجيله في بيان الدخل المرحلي المكثف المجموع.

تتضمن العقارات للمتاجرة عقارات استعادت المجموعة ملكيتها بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 10,908,511 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 17,428,023 دينار كويتي و30 سبتمبر 2016: 17,966,527 دينار كويتي) مسجلة بالقيمة العادلة مقابل صفقات تمويل عقاري بمبلغ 6,525,531 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 13,567,702 دينار كويتي و30 سبتمبر 2016: 13,577,440 دينار كويتي) ومن المتوقع أن يتم استرداد الفارق الذي يمثل دفعة مقدماً إلى العميل فيما يتعلق بصفقات التمويل العقاري ناقصاً بالمصروفات المتكبدة وتم إدراجها ضمن الدائنين والمصروفات المستحقة بمبلغ 4,376,865 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 4,382,980 دينار كويتي و30 سبتمبر 2016: 4,389,087 دينار كويتي) في تاريخ المعلومات المالية.

تم رهن بعض العقارات بمبلغ 1,428,715 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 1,077,287 دينار كويتي و30 سبتمبر 2016: 17,917,279 دينار كويتي) مقابل دائني توريق (إيضاح 10).

## -9 رأس المال والجمعية العمومية السنوية

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع من 415,642,299 (31 ديسمبر 2016: 415,642,299 و30 سبتمبر 2016: 415,642,299) فلس بقيمة 100 فلس (31 ديسمبر 2016: 100 فلس و30 سبتمبر 2016: 100 فلس) لكل سهم مدفوعة بالكامل نقداً.

في الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 30 أبريل 2017، وافق مساهمو الشركة الأم على توزيعات أرباح نقدية بمبلغ 2,701,675 دينار كويتي بما يمثل قيمة 6.5 فلس لكل سهم (2015: 2,078,211 دينار كويتي بما يمثل قيمة 5 فلس لكل سهم) إلى مساهمي الشركة الأم المسجلين في الدفاتر كما في تاريخ الجمعية العمومية السنوية.

## -10 داننو توريق

(مدققة)			مجمل المبلغ ناقصاً: أرباح مستحقة مؤجلة
30 سبتمبر 2016 دينار كويتي	31 ديسمبر 2016 دينار كويتي	30 سبتمبر 2017 دينار كويتي	
16,763,197 (795,383)	14,681,539 (554,851)	14,711,080 (271,678)	
15,967,814	14,126,688	14,439,402	
10,288,646 5,679,168	8,874,598 5,252,090	10,368,256 4,071,146	غير متداولة متداولة
15,967,814	14,126,688	14,439,402	

10- دائنو تورق (تتمة)

يحمل دائنو التورق متوسط معدل ربح مستحق بنسبة 5.25% (31 ديسمبر 2016: 5% و 30 سبتمبر 2016: 4.75%) سنوياً. إن أرصدة دائني التورق مكفولة بضمان مقابل موجودات محفظة تمويل عقاري بمبلغ لا شيء (31 ديسمبر 2016: 8,088,000 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2016: 8,088,000 دينار كويتي)، وعقارات استثمارية بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 11,363,974 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 17,640,920 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2016: 16,006,154 دينار كويتي)، وبعض العقارات للمتاجرة بمبلغ 1,428,715 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 1,077,287 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2016: 17,917,297 دينار كويتي).

11- معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف (الشركة الأم الكبرى والشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين للشركة الأم وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يستطيعون ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي دخلت فيها المجموعة ضمن سياق أعمالها الطبيعي. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة:

إن أرصدة الأطراف ذات علاقة المدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع هي كما يلي:

(مدققة)		أطراف أخرى		الشركات		الشركة	
30 سبتمبر 2016	31 ديسمبر 2016	30 سبتمبر 2017	ذات علاقة	الأم الكبرى	الأم الكبرى	ذات علاقة	الأم الكبرى
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,362,055	1,539,523	1,539,927	3,157	13,619	1,523,151	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
176,576	287,890	293,146	236	-	292,910	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
66,915	63,624	56,666	56,666	-	-	قرض لموظف (دائنون آخرون)	قرض لموظف (دائنون آخرون)

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

إن المعاملات مع أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع هي كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في		أطراف أخرى		الشركة	
30 سبتمبر 2016	30 سبتمبر 2017	ذات علاقة	الأم الكبرى	الأم الكبرى	الأم الكبرى
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
90,147	3,600	3,600	-	-	-

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع  
أتعاب إدارة

التسعة أشهر المنتهية في	
30 سبتمبر 2016	30 سبتمبر 2017
دينار كويتي	دينار كويتي
275,746	308,949
27,941	35,062
303,687	344,011

مكافأة موظفي الإدارة العليا:  
رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل  
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

12- تقارير القطاعات

تنظم المجموعة أعمالها في أقسام تشغيلية لكي تتمكن من إدارة قطاعات أعمالها المختلفة. ولأغراض إعداد تقارير معلومات القطاعات، نظمت إدارة المجموعة أنشطة المجموعة في قطاعات الأعمال التالية:

(أ) إدارة المشاريع والعقارات (ب) استثمارات مالية (ج) تمويل عقاري

لم يتم تجميع أي قطاعات تشغيل لتشكل القطاعات التشغيلية المذكورة أعلاه. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى أرباح أو خسائر التشغيل وتقاس بشكل مماثل لأرباح أو خسائر التشغيل في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرة بالقطاع. لا توجد معاملات هامة فيما بين القطاعات. إن معلومات تقارير القطاعات للفترة المنتهية في 30 سبتمبر هي كما يلي:

المجموع		تمويل عقاري		استثمارات مالية		إدارة المشاريع والعقارات		
30 سبتمبر 2016	30 سبتمبر 2017	30 سبتمبر 2016	30 سبتمبر 2017	30 سبتمبر 2016	30 سبتمبر 2017	30 سبتمبر 2016	30 سبتمبر 2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,719,224	3,367,191	1,221,626	1,437,669	1,139,360	1,724,267	358,238	205,255	إيرادات القطاع
(1,000,762)	(1,439,745)	(808,492)	(693,251)	(47,812)	(605,447)	(144,458)	(141,047)	مصروفات القطاع
1,718,462	1,927,446	413,134	744,418	1,091,548	1,118,820	213,780	64,208	نتائج القطاع
(701,695)	(741,714)							مصروفات غير موزعة
1,016,767	1,185,732							ربح الفترة
المجموع	أخرى	تمويل عقاري	استثمارات مالية	إدارة المشاريع والعقارات	موجودات القطاع			
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	30 سبتمبر 2017			
117,971,787	80,441	23,112,587	90,221,019	4,557,740	31 ديسمبر 2016 (مدققة)			
119,674,343	172,903	33,509,786	82,701,608	3,290,046	30 سبتمبر 2016			
100,136,885	92,785	48,640,693	26,359,651	25,043,756	مطلوبات القطاع			
23,603,740	825,732	7,635,003	13,627,288	1,515,717	30 سبتمبر 2017			
23,802,530	1,021,424	11,833,792	9,065,623	1,881,691	31 ديسمبر 2016 (مدققة)			
24,986,512	440,561	12,123,178	10,290,364	2,132,409	30 سبتمبر 2016			





13- التزامات رأسمالية  
يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق بعقارات قيد التطوير بمبلغ 1,125,173 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016): 1,488,313 دينار كويتي و30 سبتمبر 2016: 1,046,203 دينار كويتي).

14- القيمة العادلة  
تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

#### الأدوات المالية:

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

بالنسبة للأدوات المالية التي لا يتوفر لها سوق نشط، تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة مع تحقيق أعلى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير المعروضة.

إن الأساليب والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للموجودات مبينة في جزء القيمة العادلة في إيضاح 2: السياسات المحاسبية الهامة في البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن القيمة الدفترية لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة حيث إن أغلبية هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترات استحقاق قصير الأجل أو يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة السوق في معدلات الأرباح.

#### الأدوات غير المالية:

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وتصنيفها ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

#### الجدول الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية وغير المالية

يتم تقييم الاستثمارات المتاحة للبيع، باستثناء الاستثمارات المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة، بمبلغ 426,700 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016): 431,700 دينار كويتي و30 سبتمبر 2016: 436,400 دينار كويتي)) والعقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة ويتم تصنيفها ضمن مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أدناه:

الإجمالي دينار كويتي	قياس القيمة العادلة باستخدام		الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي
	المدخلات الجوهرية غير المعروضة (المستوى 3) دينار كويتي	المدخلات الجوهرية المعروضة (المستوى 2) دينار كويتي	
1,124,264	-	1,064,955	59,309
68,818,869	-	68,818,869	-
1,133,759	-	1,080,311	53,448
68,429,317	-	68,429,317	-
1,164,420	-	1,113,493	50,927
47,193,797	-	47,193,797	-

كما في 30 سبتمبر 2017  
استثمارات متاحة للبيع  
عقارات استثمارية

كما في 31 ديسمبر 2016  
(مدققة)  
استثمارات متاحة للبيع  
عقارات استثمارية

كما في 30 سبتمبر 2016  
استثمارات متاحة للبيع  
عقارات استثمارية

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017، لا توجد أية تحويلات بين المستويات المختلفة للجدول الهرمي للقيمة العادلة.