

DATE: 25 MAR 2019 التاريخ:

REF: BOD-112/036 الاشارة:

المحترمين

السادة / شركة بورصة الكويت

دولة الكويت

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع : الإنصاح عن اعتماد البيانات المالية السنوية**للشركة الكويتية العقارية القابضة عن السنة المالية المنتهية في 2018/12/31**

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه ، نرفق لكم نموذج نتائج البيانات المالية السنوية للشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع عن السنة المالية المنتهية في 2018/12/31 ، وذلك بعد اعتمادها من مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 2019/03/25 والذي أوصى فيه بعدم توزيع أرباح نقدية ، علما بأن هذه التوصية تخضع لموافقة الجمعية العمومية والجهات المختصة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

طارق إبراهيم المنصور

الرئيس التنفيذي



• نسخة للسادة /هيئة أسواق المال

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع

برج الخرايفي - القبلة - شارع أسامة بن منقذ - ص.ب: ٢٦٣٧١ الصفاة ١٣١٢٤ الكويت

Kuwait Real Estate Holding Company K.S.H.C

Al Kharafi Tower - Al Qubla - Osama Bin Monketh St. - P.O. Box 26371 Safat 13124 Kuwait

Tel.: +965 22323232 - Fax: +965 22323233

www.alaqaria.com

Annual Financial Statement Results Form
 Kuwaiti Company(KWD)

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

Financial Year Ended on	2018/12/31	السنة المالية المنتهية في
-------------------------	------------	---------------------------

Company Name	اسم الشركة
Kuwait Real Estate Holding Company (K.S.H.G)	الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع (قابضة)
Board of Directors Meeting Date	تاريخ اجتماع مجلس الإدارة
الاثنين الموافق 25 مارس 2019	

التغيير (%)	السنة المقارنة	السنة الحالية	البيان
Change (%)	Comparative Year	Current Year	Statement
	31/12/2017	31/12/2018	
%3.44	101,201	104,682	صافي الربح/الخسارة الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
%3.70	0.54	0.56	ربحية/خسارة السهم الأساسية والمخففة (فلس) Basic & Diluted Earnings per Share (fils)
%(35.60)	9,096,942	5,858,860	الموجودات المتداولة Current Assets
%(1.73)	37,103,334	36,462,445	إجمالي الموجودات Total Assets
%(4.55)	7,370,114	7,034,766	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
%0.37	23,231,836	23,318,151	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
%(6.60)	11,809,293	11,029,969	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
%18.89	1,435,312	1,706,464	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
%(14.19)	1,399,686	1,201,108	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
%(6.35)	%63	%59	(خسائر) مرحلة رأس المال المدفوع Retained Profit (Loss)/ Paid-Up Share Capital

التغيير (%) Change (%)	الربع الرابع المقارن Fourth Quarter Comparative Period	الربع الرابع الحالي Fourth Quarter Current Period	البيان Statement
	31/12/2017	31/12/2018	
%(1.24)	58,699	57,972	صافي الربح/الخسارة الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
%0	0.31	0.31	ربحية/خسارة السهم الأساسية والمخفضة (فلس) Basic & Diluted Earnings per Share (fils)
%42.27	276,527	393,423	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
%(4.87)	413,571	393,423	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)

Increase/Decrease in Net Profit/(Loss) is due to		سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح/الخسارة	
No material change		لا يوجد أثر جوهري على صافي الأرباح مقارنة بالعام السابق	
Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)		بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)	
224,967		224,967	
Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)		بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)	
2,771		2,771	



Corporate Actions		استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)
النسبة	القيمة	
-	-	توزيعات نقدية Cash Dividend
-	-	توزيعات اسهم منحة مجانية Stock Dividend
-	-	توزيعات أخرى Other Dividend
-	✓	عدم توزيع أرباح No Dividends
-	علاوة الإصدار	زيادة رأس المال Capital Increase
-	-	تخفيض رأس المال Capital Decrease

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
		الرئيس التنفيذي	طارق ابراهيم المنصور

- Auditor Report Attached

- مرفق تقرير مراقب الحسابات

تقرير مراقب الحسابات المستقل

للسادة مساهمي الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) المحترمين
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد تدققنا البيانات المالية المجمعة للشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (بشار إليها معاً "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2018 والبيانات المجمعة للدخل، الدخل والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية المهمة.

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

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة المدرج بهذا التقرير. اننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين ووفقاً للمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى لهذه المتطلبات وفقاً للميثاق المشار إليه أعلاه. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي تعد بحسب تقديرنا المهني الأكثر أهمية في عملية تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة المالية الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي صياغة رأينا في هذا الشأن، ونحن لا نعرب عن رأي منفصل بخصوص هذه الأمور. وقد قمنا بتحديد أمور التدقيق الرئيسية كالتالي:

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه المسائل

- 1- تضمنت إجراءات التدقيق المنفذه من بين إجراءات التدقيق الأخرى ما يلي:
1- ركز تدقيقنا على تنفيذ إجراءات تدقيق لتقييم طرق التقييم المستخدمة في التقييم من قبل الإدارة.
- 2- تم استخدام مختصين من مكتبنا في إجراء مراجعة للتقييم وللطرق والنماذج المستخدمة من قبل الإدارة للوصول إلى القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- 3- قمنا بتقييم ملائمة الإفصاحات حول هذه الاستثمارات المدرجة في البيانات المالية المجمعة بما يحقق متطلبات الإفصاح المطلوبة من قبل المعايير الدولية للتقارير المالية.
- 4- قمنا بمراجعة سلامة وصحة القيد المحاسبية لتسجيل فروقات القيمة العادلة في البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.
- 5- قمنا بمراجعة أية تقييدات أو رهونات على هذه الموجودات والإفصاح عنها وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

أمور التدقيق الرئيسية

تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير المسعرة

كما هو مبين في الإيضاح رقم (7) لدى المجموعة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير مسعرة تم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام معلومات السوق ومدخلات هامة غير ملحوظة. تبلغ قيمة الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير المسعرة 11,047,139 دينار كويتي وتصنف ضمن المستوى 3 وتشكل نسبة 30% من مجموع موجودات المجموعة.

إن تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير المسعرة يعتبر أمراً هاماً بالنسبة لتدقيقنا حيث إن طبيعتها وقيمتها العادلة معتمدة بشكل كبير على التقديرات التي تستند إلى افتراضات حكمية، وطرق التقييم المتبعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسية (تتمة)

مسائل التدقيق الرئيسية

عقارات استثمارية

كما هو مبين في الايضاح رقم (5) فقد تم ادراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. إن تقييم العقارات الاستثمارية هي من أمور التدقيق الهامة لأنها تتضمن آراءً وأحكاماً مهمة، وتمثل جزءاً هاماً من إجمالي موجودات المجموعة حيث تبلغ قيمتها 12,812,815 دينار كويتي وتشكل نسبة 35% من إجمالي الموجودات المجمعة، التي تعتمد بشكل كبير على التقديرات، لذلك قمنا باعتبار تقييم العقارات الاستثمارية كأمر هام.

إن سياسة المجموعة المتبعة تتطلب إدراج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة التي تم تحديدها استناداً إلى مقيمين مستقلين أحدهما بنك محلي فيما يتعلق بتقييم العقارات المحلية، ومقيمين مستقلين للعقارات خارج دولة الكويت، تم اخذ القيمة الأقل لتحديد القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2018. تم التوصل إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018 بناءً على التقييم الذي أجري في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة. إن هؤلاء المقيمين مرخصين لدى الجهات الرسمية، ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في المواقع الموجود بها العقارات. وقد تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية استناداً إلى أسعار السوق المقارنة التي تعكس أسعار معاملات حديثة لعقارات مماثلة وطريقة صافي التدفقات النقدية المخصومة الناتجة عن حيازة تلك الاستثمارات. في تقدير القيمة العادلة لتلك العقارات، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقارات هو أفضل استخدام لها.

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة (باستثناء البيانات المالية المجمعة وتقرير تدقيقنا عليها)، والتقرير السنوي للمجموعة، والذي نتوقع أن يتم إتاحته لنا بعد ذلك التاريخ.

إن رأينا عن البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا نبدي أي استنتاج بأي شكل للتأكيد عليها.

تتخصص مسؤوليتنا فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتفق بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو مع ما حصلنا عليه من معلومات أثناء عملية التدقيق، أو ما قد يشير إلى وجود أخطاء بها بشكل جوهري. إذا استنتجنا وجود أخطاء جوهريّة في المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، استناداً إلى ما قمنا به من أعمال، فإننا مطالبون بإعداد تقرير بذلك. هذا وليس لدينا ما نسجله في هذا الخصوص.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتولى إدارة الشركة الأم مسؤولية تقييم قدرة المجموعة في الاستمرار ككيان مستمر والإفصاح، حيثما انطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عندما لا يكون لديها بديلاً واقعياً سوى القيام بذلك.

يتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية المجمعة الخاصة بالمجموعة.

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه المسائل

- لقد ركز تدقيقنا للاستثمارات العقارية على ما يلي:
- 1- التأكد أن مقيمي العقارات المستقلين لديهم المؤهلات والتراخيص الملائمة التي تمكنهم من تقديم خدمات التقييم، وكذلك التأكد أن لديهم خبرة حديثة في تقييم العقارات في الأماكن الموجودة فيها عقارات المجموعة.
 - 2- تم مراجعته أسس التقييم التي استخدمها واستند إليها المقيمون المستقلين، وتم التأكد أنها مقبولة بشكل عام في التقييم.
 - 3- تم مراجعة تقارير التقييم المقدمة من المقيمين المستقلين من حيث دقة الاحتساب للقيمة وفقاً لتفاصيل التقييم المقدم بالنسبة للعقارات الاستثمارية.
 - 4- تم التأكد من سلامة وصحة قيد الفروقات الناتجة عن التقييم في بيان الدخل المجموع للمجموعة.
 - 5- تم التأكد من سلامة وشمولية الإفصاحات المقدمة حول العقارات الاستثمارية حول البيانات المالية المجمعة بما يحقق متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.
 - 6- تم تنفيذ إجراءات التدقيق الأخرى للتأكد من أن الاستثمارات العقارية قد تم قياسها وعرضها والإفصاح عنها بشكل عادل وفقاً للقوانين المعمول بها وكذلك المعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقبي حسابات يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على نحو معقول على القرارات الاقتصادية لمستخدميها والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة. كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما 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 المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي، 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 شك مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مراقب الحسابات، إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا تستند 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 الاستمرار 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 على نحو يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.

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

أيضاً، أننا نزود 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 استقلالياتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي تم تداولها مع المسؤولين عن الحوكمة فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية وأمور التدقيق الرئيسية المتعلقة بها. أننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يستوجب عدم الإفصاح عنها في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المكاسب العامة له.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا، أن الشركة الأم تمسك دفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تلك الدفاتر. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، وأن الجرد قد أجري وفقا للأصول المرعية، وحسبما وصل اليه علمنا واعتقادنا، فإنه لم يرد لعلمنا وقوع مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاتهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 على وجه يؤثر ماديا في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.

فيصل صقر الصقر

مراقب حسابات مرخص رقم 172 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه

الكويت في: