

المساكن

شركة المساكن الدولية
للتطوير العقاري - ش.م.ك (عامّة)

التقرير السنوي 2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

IN THE NAME OF GOD, MOST GRACIOUS, MOST MERCIFUL.



صاحب السمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت

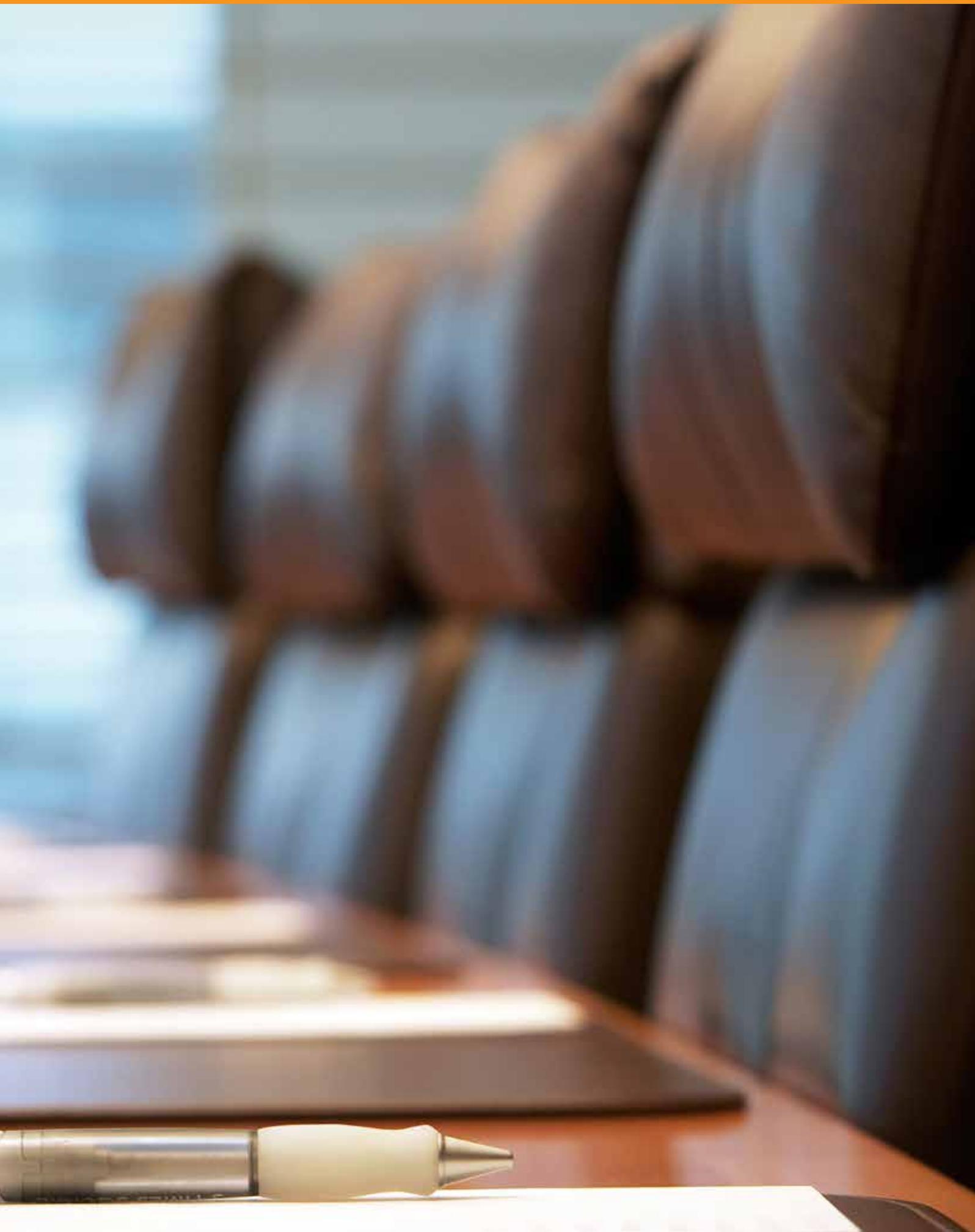


سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت



المحتويات

5	أعضاء مجلس الإدارة
6	كلمة رئيس مجلس الإدارة
8	تقرير مجلس الإدارة
12	نبذة عن الشركة
16	تقرير الحوكمة
31	تقرير لجنة التدقيق
33	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
34	البيانات المالية المجمعة



أعضاء مجلس الإدارة شركة المساكن الدولية
للتطور العقاري - ش.م.ك. (عامة)

رئيس مجلس الإدارة

المهندس / عادل عبد العزيز المخيزم

نائب رئيس مجلس الإدارة غير تنفيذي

السيد / سعود عبد العزيز الأيوب

عضو مجلس الإدارة غير تنفيذي

المهندسة / غصون غسان الخالد

عضو مجلس الإدارة غير تنفيذي

السيد / حسام سالم أبو لغد

عضو مجلس الإدارة مستقل

السيد / عبد العزيز عبد الله الحميضي

عضو مجلس الإدارة تنفيذي

السيد / عادل حمد أحمد الدولي

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

بداية أشكر لكم تليبتكم الدعوة لحضور الاجتماع السنوي لشركتكم ويشرفني والأخوة أعضاء مجلس الإدارة أن نضع بين أيديكم التقرير السنوي لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 بالإضافة إلى البيانات المالية المجمعة.

لقد أثبتت التطورات الإقتصادية في عام 2017 ما كان متوقعا من وجود تقلبات وصعوبات تواجه الإستثمار العقاري في السوق المحلية ودول المنطقة المتواجد بها إستثمارات الشركة من ركود وانخفاض في الأسعار وتأثرها بالأوضاع الجيوسياسية.

وإننا على ثقة بأن نتائج أعمال الشركة لهذا العام 2017 لن تكون إلا مرحلة انتقالية نتيجة التغيرات الكبيرة التي تمت خلال العام ، متمنين من الله أن يوفقنا لاجتياز هذه المرحلة لتحقيق النتائج المرجوة في السنوات القادمة ، علما بأن نتيجة لتأثر عمليات الشركة من خسائر التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية بقيمة (964,768) دينار كويتي خلال العام 2017 مقارنة بالعام 2016 والتي بلغت فيه خسائر التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية بقيمة (1,515,212) دينار كويتي ، في ظل تراجع أداء النشاط العقاري بصورة كبيرة خلال العام 2017.

وقد كان واضحا أن تنفيذ وإتباع إستراتيجية التحفظ وقياس المخاطر إنعكست على النتائج المالية السنوية في ظل التداعيات السابقة حيث بلغت خسارة الشركة (733,665 د.ك.) عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وبخسارة للسهم تبلغ (7.46 فلس كويتي) مقارنة بصافي خسارة (1,938,838 د.ك.) عن العام 2016 وبخسارة للسهم تبلغ (11.99 فلس كويتي) .

وستستمر إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري في تطوير المشاريع العقارية ذات الجدوى لتعود بالفائدة على مساهمينا .

وختاما .. يسرني أن أتقدم بجزيل الشكر إلى السادة المساهمين الكرام على الثقة التي أولوها إلى مجلس الإدارة وما يوفره من دعم مستمر ، وبدورنا نجدد العهد لهم جميعا على مواصلة الجهد لتحقيق أهداف الشركة الطموحة وأفضل النتائج للسنوات القادمة .

عادل عبدالعزيز المخيزيم

رئيس مجلس الإدارة



تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017

حضرات المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،

بالأصالة عن نفسي ونيابة عن أعضاء مجلس إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك (عامة) وجميع العاملين بالشركة ، يسرني أن أرحب بكم في إجتماع الجمعية العامة العادية للشركة ، وأبين لكم تقريرنا عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 .

أولاً : بلغ مجموع إيرادات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 ، مبلغ وقدره (291,522) دينار كويتي ، وتفصيله ما يلي :

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
2,341,079	0	- إيرادات العمليات
(205,932)	0	- ربح (خسارة) العمليات
(1,515,212)	(964 ,768)	- التغير في القيمة العادلة لعقار إستثماري
335,960	486 ,360	- إيرادات إيجارات
0	120,000	- أرباح بيع عقارات إستثمارية
0	0	- خسائر إنخفاض في عقارات للمتاجرة
0	0	- حصة الشركة من نتائج أعمال شركة زميلة
82,473	65 ,865	- ربح (خسائر) إستثمارات
239	1,021	- إيرادات أخرى
1,244,539	(291,522)	مجموع الإيرادات

ثانياً : بلغت إجمالي مصروفات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 مبلغ وقدره 442,143 دينار كويتي وتفصيله ما يلي :

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
2,547,011	0	- تكاليف العمليات
215,198	157,872	- مصروفات إدارية وعمومية
692	2,605	- مصروفات تسويقية
0	0	- مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
2,694	2,931	- إستهلاكات
9,884	9,884	- إطفاءات
407,898	268,851	- أعباء تمويلية
0	0	- ضريبة دعم العمالة الوطنية
0	0	- حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
0	0	- مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
0	0	- الزكاة
3,183,377	442,143	مجموع المصروفات

ثالثاً : حققت الشركة صافي خسارة و قدرها (733,665) ديناراً كويتياً عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 .

رابعاً : بلغت خسارة السهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (7.46 فلس كويتي) تقريباً .

خامساً : ويقترح مجلس الإدارة عدم توزيع أرباح على المساهمين المسجلين بسجلات الشركة بتاريخ إنعقاد الجمعية العمومية عن السنة المنتهية في 2017/12/31 .

سادساً : لقد حرص مجلس الإدارة وجميع العاملين في الشركة على الإرتقاء بالأداء عبر تفعيل الأنشطة التشغيلية وتحقيق أفضل أداء وذلك عبر تنفيذ إستراتيجية الشركة ، حيث تم وضع الاستراتيجيات والخطط للسنوات القادمة والهادفة لتحقيق ريادة الشركة في السوق العقاري السكني المحلي والدخول في أسواق جديدة ، مما استدعى إدارة الشركة إلى إتخاذ الإجراءات اللازمة للمرحلة الجديدة لتتناسب مع متطلبات المرحلة ، وتقوم على اقتناص الفرص العقارية وترتكز بشكل أساسي على مبدأ التحفظ وذلك لتحقيق أقصى درجات النمو الممكنة والمحافظة على تنويع مصادر الإيرادات.

سابعاً : قامت الشركة وستستمر باتباع سياسة تطوير الأراضي الإستثمارية .

ثامنا : كما أوصى مجلس إدارة الشركة بالاستمرار في المساهمة في المشاريع القائمة وسياسة الإستمرار في إستغلال الفرص العقارية سواء داخل الكويت أو خارجها لتحقيق أفضل النتائج للمساهمين والشركة .

وكلنا أمل أن تكون نتائج عام 2018 بشكل يحقق طموحات المساهمين ، وسوف يسعى مجلس الإدارة إلى تطوير عمل الشركة وزيادة حجم نشاطها لتحقيق عوائد أفضل للمساهمين . إن خطتنا ومنهجنا للسنوات القادمة هو المحافظة على سمعتنا الحسنة في مجال العقار بين الشركات الزميلة ، وإستثمار أفضل الفرص .

وفي الختام نتقدم بجزيل الشكر والتقدير وخالص الامتنان إلى حضرة صاحب السمو المفدى أمير البلاد وسمو ولي عهده الأمين وسمو رئيس الوزراء وأعضاء الحكومة على دعمهم الدائم للاقتصاد الكويتي ، كما نسجل التقدير للمساهمين الكرام ولعملائنا على ثقتهم بنا وللعاملين بالشركة على إخلاصهم في العمل لتحقيق المزيد من النجاح .

والله ولي التوفيق ،،،

رئيس مجلس الإدارة



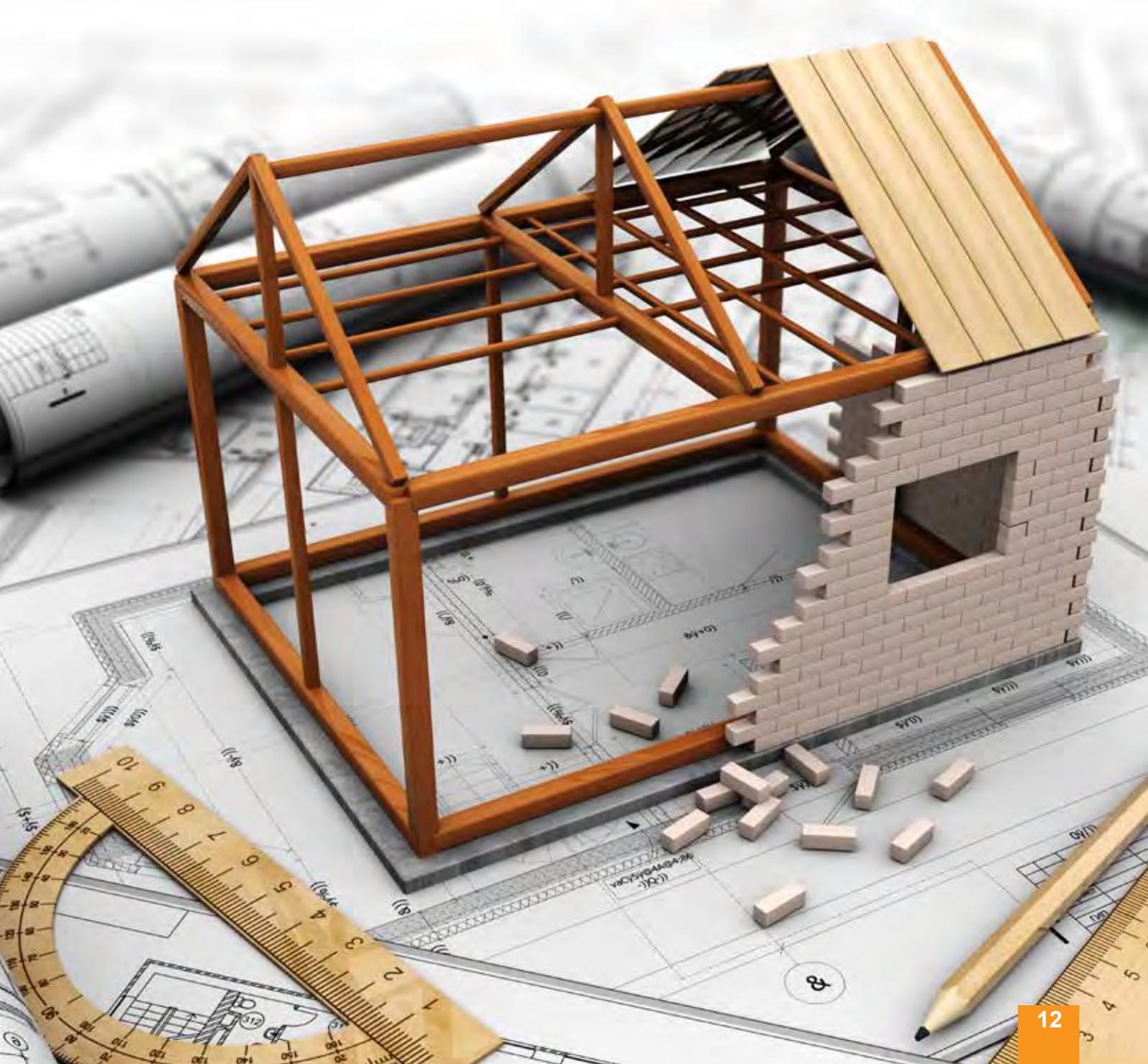
Summary Of Sales (Percent)

Product Type 1	17%
Product Type 2	6%
Product Type 3	8%
Product Type 4	3%
Product Type 5	4%
Product Type 6	6%
Product Type 7	7%
Product Type 8	9%
Product Type 9	11%
Product Type 10	14%
Product Type 11	6%
Product Type 12	6%

10.2	10.1	10.3	10.4	10.5	10.6	10.7	10.8	10.9	11.0	11.1	11.2	11.3	11.4	11.5	11.6	11.7	11.8	11.9	12.0
12.1	12.2	12.3	12.4	12.5	12.6	12.7	12.8	12.9	13.0	13.1	13.2	13.3	13.4	13.5	13.6	13.7	13.8	13.9	14.0
15.1	15.2	15.3	15.4	15.5	15.6	15.7	15.8	15.9	16.0	16.1	16.2	16.3	16.4	16.5	16.6	16.7	16.8	16.9	17.0
18.1	18.2	18.3	18.4	18.5	18.6	18.7	18.8	18.9	19.0	19.1	19.2	19.3	19.4	19.5	19.6	19.7	19.8	19.9	20.0
22.1	22.2	22.3	22.4	22.5	22.6	22.7	22.8	22.9	23.0	23.1	23.2	23.3	23.4	23.5	23.6	23.7	23.8	23.9	24.0
26.1	26.2	26.3	26.4	26.5	26.6	26.7	26.8	26.9	27.0	27.1	27.2	27.3	27.4	27.5	27.6	27.7	27.8	27.9	28.0
30.1	30.2	30.3	30.4	30.5	30.6	30.7	30.8	30.9	31.0	31.1	31.2	31.3	31.4	31.5	31.6	31.7	31.8	31.9	32.0
34.1	34.2	34.3	34.4	34.5	34.6	34.7	34.8	34.9	35.0	35.1	35.2	35.3	35.4	35.5	35.6	35.7	35.8	35.9	36.0
38.1	38.2	38.3	38.4	38.5	38.6	38.7	38.8	38.9	39.0	39.1	39.2	39.3	39.4	39.5	39.6	39.7	39.8	39.9	40.0
42.1	42.2	42.3	42.4	42.5	42.6	42.7	42.8	42.9	43.0	43.1	43.2	43.3	43.4	43.5	43.6	43.7	43.8	43.9	44.0
46.1	46.2	46.3	46.4	46.5	46.6	46.7	46.8	46.9	47.0	47.1	47.2	47.3	47.4	47.5	47.6	47.7	47.8	47.9	48.0
50.1	50.2	50.3	50.4	50.5	50.6	50.7	50.8	50.9	51.0	51.1	51.2	51.3	51.4	51.5	51.6	51.7	51.8	51.9	52.0
54.1	54.2	54.3	54.4	54.5	54.6	54.7	54.8	54.9	55.0	55.1	55.2	55.3	55.4	55.5	55.6	55.7	55.8	55.9	56.0
58.1	58.2	58.3	58.4	58.5	58.6	58.7	58.8	58.9	59.0	59.1	59.2	59.3	59.4	59.5	59.6	59.7	59.8	59.9	60.0
62.1	62.2	62.3	62.4	62.5	62.6	62.7	62.8	62.9	63.0	63.1	63.2	63.3	63.4	63.5	63.6	63.7	63.8	63.9	64.0
66.1	66.2	66.3	66.4	66.5	66.6	66.7	66.8	66.9	67.0	67.1	67.2	67.3	67.4	67.5	67.6	67.7	67.8	67.9	68.0
70.1	70.2	70.3	70.4	70.5	70.6	70.7	70.8	70.9	71.0	71.1	71.2	71.3	71.4	71.5	71.6	71.7	71.8	71.9	72.0
74.1	74.2	74.3	74.4	74.5	74.6	74.7	74.8	74.9	75.0	75.1	75.2	75.3	75.4	75.5	75.6	75.7	75.8	75.9	76.0
78.1	78.2	78.3	78.4	78.5	78.6	78.7	78.8	78.9	79.0	79.1	79.2	79.3	79.4	79.5	79.6	79.7	79.8	79.9	80.0
82.1	82.2	82.3	82.4	82.5	82.6	82.7	82.8	82.9	83.0	83.1	83.2	83.3	83.4	83.5	83.6	83.7	83.8	83.9	84.0
86.1	86.2	86.3	86.4	86.5	86.6	86.7	86.8	86.9	87.0	87.1	87.2	87.3	87.4	87.5	87.6	87.7	87.8	87.9	88.0
90.1	90.2	90.3	90.4	90.5	90.6	90.7	90.8	90.9	91.0	91.1	91.2	91.3	91.4	91.5	91.6	91.7	91.8	91.9	92.0
94.1	94.2	94.3	94.4	94.5	94.6	94.7	94.8	94.9	95.0	95.1	95.2	95.3	95.4	95.5	95.6	95.7	95.8	95.9	96.0
98.1	98.2	98.3	98.4	98.5	98.6	98.7	98.8	98.9	99.0	99.1	99.2	99.3	99.4	99.5	99.6	99.7	99.8	99.9	100.0

نبذة عن الشركة

منذ أن تأسست شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري عام 1998 ، كشركة كويتية مساهمة عامة، تقوم بإستثمار الفرص المتاحة في أنشطة الشركة التي تتمثل بشراء العقارات والأراضي لتطويرها والقيام بالبيع أو التأجير، ومن خلال وضع الأهداف الحيوية للشركة تمكنت من إكمال مشوارها رغم التغييرات الجذرية في الأسواق العقارية بالمنطقة ، ومن أهم مشاريع شركة المساكن الدولية والتطوير العقاري .



مشروع برج المهبولة

يتميز مشروع برج المساكن الجديد الذي يحتل موقع 1 جغرافيا متميزا على الواجهة البحرية والشريط الساحلي في منطقة المهبولة بإطلالته الفريدة على الخليج العربي بالإضافة إلى موقعه المميز الذي يتيح الوصول بسهولة إلى مدينة الكويت شمالا ومدينة الأحمدى جنوبا.

تم البدء في مباشرة أعمال التصميم وتطوير الفكرة المعمارية في أغسطس 2017 م ، وتم الإنتهاء من جميع الموافقات الحكومية ، وجاري التفاوض مع أحد المكاتب الإستشارية الهندسية الكبيرة للتعاقد معه على أعمال الإشراف على البناء مع تكليفه لطرح مناقصة تنفيذ المشروع على المقاولين المؤهلين لتنفيذ هذه الأعمال .

يعتبر مشروع برج المساكن من المشاريع الجديدة ذات الطابع المميز التي تأتي في إطار إستراتيجية تنويع الإستثمارات والتركيز على الإيرادات التشغيلية لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري وذلك تلبية للطلب المتوقع على العقارات السكنية عالية الجودة بالإضافة إلى ترسيخ مكانة الشركة في السوق والقدرة على تحقيق أفضل العوائد القيمة لمساهمينها.

لقد راعت شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري أدواق المستأجرين أثناء أعمال التصميم بحيث تم تصميم البرج من (18) طابق بالإضافة إلى بناء مواقف سيارات متعددة الأدوار وذلك خدمة للمستأجرين وتم تقسيم الطوابق بحيث تشمل على شقق من غرفة واحدة وشقق من غرفتين وشقق من ثلاث غرف وتكون جميع إطلالاتها على البحر مع مراعاة الخصوصية التامة للسكان .

كما يشمل المبنى أيضا على عدد من المحلات التجارية والتي سيتم بناؤها على الشارع الرئيسي ومطلّة على الواجهة البحرية وذلك للراغبين في الإستثمار التجاري .

سيوفر المشروع لسكانه مجموعة واسعة من المرافق مثل (حمام سباحة - حديقة - صالة رياضة - نادي صحي - مساحات لعب مخصصة للأطفال) وهي تجربة معيشية متميزة لقاطنيها .

إن إطلاق الشركة لهذا المشروع يأتي في إطار التوجه لطرح مشاريع مميزة في ظل الطلب على هذه النوعية من المساكن ، ومن المتوقع أن يتم البدء في أعمال التشغيل والتأجير في عام 2020 م .

ثانيا : مشروع في لندن :-

لما كانت أهداف الشركة إلى تنويع إستثماراتها جغرافيا ، فقد قامت الشركة بإمتلاك عقارين في قلب العاصمة البريطانية (لندن) في كل من :

(1) بناية كينرتون :

لقد تم الإنتهاء من عمل المخططات وإصدار وإعتماد التراخيص لإعادة تطوير البناية وإستغلالها الإستغلال الأمثل خلال العام المقبل .



(2) ريجنت جيت :

وهي عبارة عن عشر شقق متنوعة المساحات وبمواصفات تشطيب عالية بمنطقة ريجنت جيت حيث الموقع الجغرافي المميز ، وقد تم إستلامها وتأجير جميع الشقق والحصول على العائد المناسب الذي يقوي من مائة الوضع المالي والتدفقات النقدية للشركة .



ثالثا : مشروع شاليهات الخيران :-

يتكون مشروع شاليهات الخيران من عدد (7) شاليه ذات الطابع المميز بالإضافة للمرافق والخدمات التابعة لها ، وقامت الشركة بتأجيرها بالكامل والحصول على العوائد المجزية .



رابعا : مشروع عمارة الفنتاس :-

من ضمن إستثمارات الشركة مشروع عمارة الفنتاس الذي يقع في قلب منطقة الفنتاس على مساحة 1,031 متر مربع ويحتوي المشروع على (42) شقة بالإضافة لسرداب على كامل المساحة الأرض ومحل تجاري ، وقد تم التأجير البناية بالكامل وتحقيق العائد الأفضل .



تقرير الحوكمة

1.	المقدمة
2.	القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة
2.1	تشكيل مجلس الإدارة.
2.2	إجتماعات مجلس إدارة الشركة خلال العام 2017.
2.3	تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة.
3.	القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات
3.1	سياسة مهام ومسؤوليات وواجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وكذلك السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية.
3.2	إنجازات مجلس الإدارة خلال العام 2017.
3.3	تشكيل لجان مجلس الإدارة.
3.4	لجنة التدقيق.
3.5	لجنة إدارة المخاطر.
3.6	لجنة الترشيحات والمكافآت .
3.7	الآليات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب.
4.	القاعدة الثالثة: اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
4.1	تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت.
4.2	تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
5.	القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية
5.1	التعهدات الكتابية من قبل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية.
5.2	تشكيل لجنة التدقيق.
5.3	الآلية المثبتة في حال وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.
5.4	إستقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي.
6.	القاعدة الخامسة: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية
6.1	تشكيل إدارة مستقلة لإدارة المخاطر.
6.2	تشكيل لجنة إدارة المخاطر.
6.3	أنظمة الضبط والرقابة الداخلي.
6.4	تشكيل إدارة مستقلة للتدقيق الداخلي.
7.	القاعدة السادسة: تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية
7.1	ميثاق سلوكيات العمل.
7.2	الحد من حالات تعارض المصالح.
8.	القاعدة السابعة: الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب
8.1	آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف.
8.2	سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
8.3	وحدة تنظيم شؤون المستثمرين.
8.4	تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات.
9.	القاعدة الثامنة: إحترام حقوق المساهمين
9.1	تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين.
9.2	إنشاء سجل مساهمين يحفظ لدى وكالة المقاصة.
9.3	تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة.
10.	القاعدة التاسعة: إدراك دور أصحاب المصالح
10.1	النظم والسياسات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح.
10.2	تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة.
11.	القاعدة العاشرة: تعزيز وتحسين الأداء
11.1	الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج دورات تدريبية بشكل مستمر.
11.2	تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
11.3	جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة.
12.	القاعدة الحادية عشر: التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية
12.1	سياسة المسؤولية الاجتماعية.
12.2	البرامج والآليات المستخدمة والتي تساعد على إبراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الاجتماعي.

بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

تشكيل مجلس الإدارة

اتسم تشكيل المجلس بهيكل يتناسب مع طبيعة ونشاط الشركة، مع مراعاة أن يكون غالبية أعضاء مجلس الإدارة من الأعضاء غير التنفيذيين، كما يضم المجلس العدد الكافي من الأعضاء لثلاثين مع عدد اللجان المنبثقة منه، وتتألف لجان مجلس الإدارة من لجنة الترشيحات والمكافآت، ولجنة التدقيق، ولجنة إدارة المخاطر، ولكل لجنة من هذه اللجان موثيق، ولوائح تحدد مجال عملها وصلاحياتها ومسؤولياتها وواجباتها، يتكون المجلس من سبعة أعضاء تم إنتخابهم في الجمعية العامة للشركة لمدة ثلاث سنوات. ويتسم هيكل المجلس وبصورة جماعية، بالتنوع في الخبرات والمؤهلات والمعرفة في القطاع الذي تعمل فيه الشركة، متضمناً ذلك الإلمام بالجوانب القانونية والحوكمة والرقابة الداخلية وإدارة المخاطر والإدارة المالية والاقتصادية، وكذلك جوانب التخطيط الأستراتيجي.

الجدول أدناه يوضح المؤهلات والخبرات العملية لأعضاء المجلس الإدارة وتاريخ إنتخابهم.

تاريخ الانتخاب / تعيين	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تصنيف العضو (تنفيذي/ غير تنفيذي/ مستقل)، أمين سر	الاسم
2016/5/18	<ul style="list-style-type: none"> بكالوريوس الهندسة المدنية - جامعة الكويت. مدير عام شركة المنال للتجارة العامة والمقاولات مهندس مدني بشركة المدير الكويتي. مهندس مدني ببلدية الكويت. 	رئيس مجلس الادارة	السيد/ عادل عبدالعزيز المخزيم
2016/5/18	<ul style="list-style-type: none"> ماجستير علوم من جامعة أبردين - المملكة المتحدة 1998 بكالوريوس في العلوم جامعة نيوهامشير - الولايات المتحدة الأمريكية 1994 المدير العام في شركة الأيوب للمواد الإنشائية. 	نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد/ سعود عبدالعزيز الأيوب
2016/5/18	<ol style="list-style-type: none"> Thunderbird School of Global Management (Executive Master In MBA) (MBS) ماجستير في علوم البناء - University of Southern California بكالوريوس في الهندسة المدنية، إدارة الإنشاءات - جامعة الكويت نائب الرئيس التنفيذي لشركة أسيكو للصناعات. 15 عام من الخبرة في مجال الصناعة ومواد البناء. 	عضو مجلس الادارة - غير تنفيذي	المهندسة/ غصون غسان الخالد
2016/5/18	<ol style="list-style-type: none"> DBA student - Walden university MBA - Liverpool university 28 عام في مجال المحاسبة والتدقيق الداخلي والخارجي والأمور المالية. 	عضو مجلس الادارة - غير تنفيذي	السيد/ حسام سالم أبو لغد
2016/5/18	<ol style="list-style-type: none"> بكالوريوس في الهندسة المدنية - جامعة سانتا كلارا 13 عام من الخبرة في مجال التطوير العقاري. 	عضو مستقل	السيد/ عبدالعزيز عبدالله الحميضي
2017/10/10	<ol style="list-style-type: none"> حاصل على شهادة الدكتوراة في العلوم المالية والمصرفية من جامعة لاهاي - المملكة الهولندية حاصل على شهادة الماجستير في العلوم المالية والمصرفية من الجامعة الخليجية - البحرين 	عضو مجلس الادارة - تنفيذي	السيد / عادل حمد أحمد الرومي
2016/6/1	<ol style="list-style-type: none"> حاصل على ليسانس حقوق حاصل على شهادة مسؤول حوكمة الشركات CCGO 	أمين سر	السيد/ معتز طاهر الجزار

إجتماعات مجلس إدارة الشركة خلال العام 2017-

إجمالي	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم الاجتماع	
	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	رقم الاجتماع	
	24	14	2	10	1	31	22	20	10	20	31	30	29	تاريخ الاجتماع	
	ديسمبر	نوفمبر	نوفمبر	أكتوبر	أكتوبر	يوليو	يونيو	يونيو	مايو	مارس	يناير	يناير	يناير	اسم عضو مجلس الإدارة وصفته	
13	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ عادل عبدالعزيز المخيزيم - رئيس مجلس الإدارة	
10	✓	✗	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	السيد / سعود عبدالعزيز الأيوب - نائب رئيس مجلس الإدارة	
13	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	المهندسة / غصون غسان الخالد - عضو غير تنفيذي	
5	استقالة									✓	✓	✓	✓	✓	المهندسة/ غيداء غسان الخالد - عضو غير تنفيذي
13	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد / حسام سالم أبو لغد - عضو غير تنفيذي	
8	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	السيد/ عبدالعزيز عبدالله الحمضي - عضو مستقل	
2	استقالة	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	السيد / علي عبدالعزيز الغانم - عضو مستقل	
3	✓	✓	✓	قبل التعيين									✓	✓	السيد / عادل حمد أحمد الرومي - عضو تنفيذي

• تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة.

- أمين سر المجلس تم تعيينه في 2016/6/1 وقد أوكلت له مهمة حفظ وتنسيق محاضر اجتماعات مجلس الإدارة عن طريق وصف وظيفي معتمد من قبل مجلس الإدارة حيث قام أمين سر مجلس الإدارة بإنشاء سجل خاص تدون فيه محاضر اجتماعات مجلس الإدارة بأرقام متتابعة للسنة المنعقد فيها الاجتماع ومبيناً به مكان الاجتماع وتاريخه وساعة بدايته ونهايته وذلك بالإضافة إلى أنه يقوم بإعداد محاضر بالمناقشات والمداومات بما فيها عمليات التصويت، كما يتم حفظ الملفات إلكترونياً بسهولة الرجوع إليها.

القاعدة الثانية

التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

- مهام، ومسؤوليات، وواجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وكذلك السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية.

إن لدى شركة المساكن الدولية فصل واضح في الأختصاصات فيما بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وذلك بما يضمن الإستقلالية الكاملة، حتى يتسنى لمجلس الإدارة الأضطلاع بمسؤولياته كاملة، وذلك طبقاً لما ورد في تعليمات هيئة أسواق المال وقانون الشركات 2016/1. حيث قامت الشركة بتحديد مهام ومسؤوليات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشكل واضح في السياسات واللوائح والأوصاف الوظيفية المعتمدة بما يعكس التوازن في الصلاحيات والفصل في السلطات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

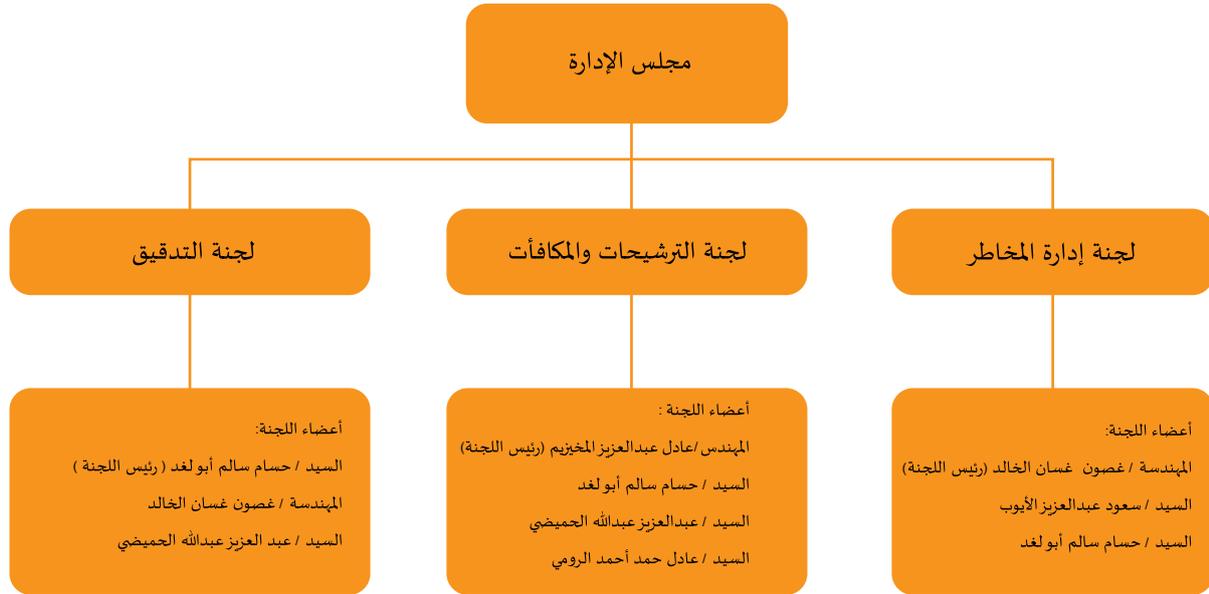
• إنجازات مجلس الإدارة خلال العام 2017:

أتباع مجلس الإدارة إستراتيجية التحفظ وقياس المخاطر التي إنعكست على النتائج المالية السنوية في ظل التداعيات السابقة حيث تقلصت خسارة سهم الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 مقارنة بالعام 2016 بقيمة تبلغ حوالي 4 فلس لكل سهم.

- إنجازات مجلس الإدارة في مجال تطبيق نظام حوكمة الشركات:-

- ✓ مراجعة وتطوير سياسات ولوائح الحوكمة على مستوى الشركة بما يتناسب مع الهيكل التنظيمية للشركة ومواكبة الممارسات الرائدة والمطبقة عالمياً في مجالات الحوكمة.
- ✓ اجراء مراجعة وتقييم لفعالية أعمال مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه.

• تشكيل لجان مجلس الإدارة :



• لجنة التدقيق:

التزاماً من مجلس الإدارة بالإشراف على جودة وسلامة الممارسات المحاسبية والتدقيق والرقابة الداخلية تم تشكيل لجنة التدقيق بتاريخ 2016/6/30 ولمدة 3 سنوات والتي تتكون من أعضاء مجلس إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري، وفقاً لأحكام الكتاب الخامس عشر من اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال 2010/7 بغرض مساعدة مجلس الإدارة في أداء التزاماته فيما يتعلق بالإشراف على جودة وسلامة الممارسات المحاسبية والتدقيق والرقابة الداخلية وإطار عمل إدارة التدقيق الداخلي والتقارير المالية والإطار العام للحوكمة الخاص بالشركة، بالإضافة إلى متابعة أعمال مراقبين الحسابات الخارجيين.

عدد الاجتماعات التي عقدها اللجنة خلال 2017

رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
(1/2017)	2017-1-31
(2/2017)	2017-2-2
(3/2017)	2017-2-6
(4/2017)	2017-3-26
(5/2017)	2017-5-10
(6/2017)	2017-7-2
(7/2017)	2017-7-31
(8/2017)	2017-10-31
(9/2017)	2017-11-14

• مهام وإنجازات اللجنة خلال العام 2017

- 1- مراجعة خطة عمل إدارة التدقيق الداخلي.
- 2- اجتماعات دورية مع مدير ادارة التدقيق لمناقشة تقارير التدقيق الداخلي.
- 3- تكليف مكتب مستقل لإعداد تقرير يتضمن مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبق داخل الشركة
- 4- مراجعة البيانات المالية الربع سنوية والسنوية والتوصية لمجلس الإدارة باعتمادها.
- 5- تقييم استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي و التوصية بتعيين مراقب الحسابات.
- 6- تم إعداد تقرير عما تقوم به اللجنة وما توصلت إليه من نتائج وقرارات وتم رفع التقرير إلى مجلس الإدارة.
- 7- تم عمل تقييم ذاتي لعمل لجنة التدقيق وذلك لتحديد مستوى الأداء وتقييم مدى فعالية اللجنة.
- 8- تقييم أداء مدير ادارة التدقيق الداخلي وادارة التدقيق الداخلي.

• لجنة إدارة المخاطر:

تم تشكيل لجنة إدارة المخاطر في 2016/6/30، كما أن فترة عملها تمتد لمدة 3 سنوات، للجنة المخاطر دور فعال في مناقشة تقارير إدارة المخاطر الدورية ومتابعتها، وتتولى اللجنة مراجعة سجل المخاطر الخاص بالشركة وكافة التقارير، كما تقوم لجنة المخاطر بمراجعة السياسات حول جميع الأمور المتعلقة بالمخاطر ومتابعة الإطار العام للمخاطر في الشركة والإشراف عليها.

عدد الاجتماعات التي عقدها اللجنة خلال 2017	
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
(2017/1)	14/3/2017
(2017/2)	26/4/2017
(2017/3)	21/5/2017
(2017/4)	15/6/2017
(2018/1)	2018/1/30

• مهام وإنجازات لجنة إدارة المخاطر خلال العام 2017:

قدمت لجنة إدارة المخاطر العديد من التوصيات الفعالة خلال عام 2017 من أجل تدعيم إرساء إطار حوكمة الشركات فعلى سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

1. التوصية بإعتماد إستراتيجية إدارة المخاطر.
2. التوصية بإعتماد التحديث الخاص إطار عمل إدارة المخاطر.
3. مناقشة تقرير إدارة المخاطر الخاص بشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري.
4. تقييم أداء مدير إدارة المخاطر.
5. مراجعة مدى كفاية موظفي إدارة المخاطر ومدى كفاءة الموارد البشرية في إدارة المخاطر.
6. تقييم ذاتي لأداء لجنة إدارة المخاطر وذلك لتحديد مستوى الأداء وتقييم مدى فعالية اللجنة.
7. إعداد تقرير عما تقوم به اللجنة وما توصلت إليه من نتائج وقرارات وتم رفع التقرير إلى مجلس الإدارة.

• لجنة الترشيحات والمكافآت:

إن توافر الخبرات المهنية والقدرات الفنية في أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية للشركة يعد أحد الأركان الرئيسية للسلامة المالية للشركة وعنصراً هاماً لدرء المخاطر التي قد تتعرض لها، حيث حرصت اللجنة على توفير البرامج التدريبية اللازمة لأعضاء مجلس الإدارة لتعزيز الخبرات والقدرات. كما تعمل اللجنة على تقديم توصيات بتعيين أعضاء مجلس الإدارة وإعادة الانتخاب في الجمعية العامة، هذا بالإضافة إلى تقييم الأعضاء تحقيقاً لاستراتيجية الشركة طويلة الأجل.

تتكون لجنة الترشيحات والمكافآت من أربعة أعضاء أحدهم من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، ورئيسها من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين.

عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال 2017	
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
(2017 / 1)	2017 / 1 / 15
(2017 / 2)	2017 / 11 / 16
(2018 / 1)	2018 / 1 / 30

مهام وإنجازات اللجنة خلال العام 2017

قدمت لجنة الترشيحات والمكافآت العديد من التوصيات الفعالة خلال عام 2017 من أجل تدعيم إرساء إطار حوكمة الشركات فعلى سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

1. التوصية بإعتماد البرامج التدريبية لأعضاء مجلس الإدارة.
2. المصادقة على قرار تعيين السيد/ عادل حمد أحمد الرومي - عضو مجلس إدارة تنفيذي.
3. إعداد الوصف الوظيفي الخاص بعضو مجلس الإدارة التنفيذي.
4. المصادقة على تسمية السيد/ عبد العزيز الحميضي - عضو مجلس إدارة مُستقل.
5. تم تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء المجلس من قبل لجنة الترشيحات والمكافآت.
6. تم عمل تقييم ذاتي لأداء لجنة الترشيحات والمكافآت وذلك لتحديد مستوى الأداء وتقييم مدى فعالية اللجنة.
7. تم إعداد تقرير عما تقوم به اللجنة وما توصلت إليه من نتائج وقرارات وتم رفع التقرير إلى مجلس الإدارة.

• الآليات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب.

تولي شركة المساكن الدولية اهتماماً كبيراً في ضمان توفير كافة المعلومات والبيانات اللازمة لقيام مجلس الإدارة بأداء مهامه على أكمل وجه، حيث قامت الشركة بتطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات وخاصة فيما يتعلق بإصدار التقارير لضمان جودة ودقة المعلومات، حيث أن توافر المعلومات في الوقت المناسب وبشكل دقيق يعتبر عنصر رئيسي لمساعدة مجلس الإدارة في اتخاذ القرارات اللازمة.

كما أن الرئيس التنفيذي هو حلقة الوصل بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكافة الموظفين لضمان توفير المعلومات والبيانات بشكل كامل ودقيق.

القاعدة الثالثة

إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

• تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت.

بالإضافة إلى ما تم توضيحه في القاعدة الثانية بخصوص لجنة الترشيحات والمكافآت، فإن اللجنة متماشية مع متطلبات الجهات الرقابية من حيث التدريب المستمر لأعضاء مجلس الإدارة، حيث إن توافر الخبرات المهنية والقدرات الفنية يساعد في تحقيق أهداف الشركة بشكل أفضل، كما تعمل اللجنة على تقديم توصيات إنتخاب أعضاء مجلس الإدارة أو إعادة الانتخاب في الجمعية العامة، هذا بالإضافة إلى عمل التقييم الذاتي السنوي لأداء أعضاء مجلس الإدارة، كما تتولى اللجنة مسؤولية تقييم مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفقاً للأهداف الإستراتيجية طويلة الأجل الخاصة بالشركة.

تحدد اللائحة الخاصة باللجنة الترشيحات والمكافآت جميع شروط ومتطلبات تشكيل اللجنة وفقاً لقواعد الحوكمة الخاصة بهيئة أسواق المال من حيث شروط العضوية ومدة العضوية وكافة المتطلبات الأخرى.

• تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

أولاً: نظام المكافآت والحوافز لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:-

تتبع الشركة إطاراً محكم لاحتساب المكافآت والحوافز لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، حيث يتسم إطار المكافآت بمبدأ تكافؤ الفرص والشفافية معتمداً بذلك على ربط المكافآت والحوافز بمستويات تقييم الأداء على مستوى الشركة ككل وكذلك على مستوى أداء الأفراد، كما تحرص الشركة على تبني الممارسات الرائدة في ربط المكافآت بمستويات الأداء الوظيفي.

ثانياً المكافآت المقترحة لأعضاء مجلس الإدارة

شريحة المكافآت الثابتة	شريحة المكافآت المتغيرة	اجمالي المكافآت والمزايا السنوية
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
00	00	00

ثالثاً: قيم المكافآت الممنوحة للرئيس التنفيذي والإدارة التنفيذية ممن تلقوا أعلى المبالغ من الشركة، مضافاً إليهم المدير المالي:

شريحة المكافآت الثابتة	شريحة المكافآت المتغيرة	اجمالي المكافآت والمزايا السنوية
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
27,333	00	27,333

رابعاً: أية مكافآت أخرى تم منحها بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل الشركة أو الشركات التابعة.

لا يوجد

خامساً: أية انحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

لا يوجد أي انحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

القاعدة الرابعة

ضمان نزاهة التقارير المالية

• التعهدات الكتابية من قبل كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية.

إلتزاماً من مجلس إدارة الشركة بضمان نزاهة التقارير المالية تقوم الإدارة التنفيذية بالتعهد لمجلس الإدارة كتابياً بأن التقارير المالية يتم عرضها بصورة سليمة وعادلة وأنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل الهيئة، كما أن مجلس الإدارة يتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية من خلال التقرير السنوي المرفوع للمساهمين وذلك تعزيزاً لعملية المساءلة سواء مساءلة الإدارة من قبل مجلس الإدارة، أو مساءلة مجلس الإدارة من قبل المساهمين.

• تشكيل لجنة التدقيق.

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة التدقيق وهي لجنة تتكون من أعضاء مجلس الإدارة في الشركة، تتولى مسؤولية مساعدة مجلس الإدارة في أداء التزاماته فيما يتعلق بالإشراف على جودة وسلامة الممارسات المحاسبية والتدقيق والرقابة الداخلية والتقارير المالية والإطار العام للحوكمة الخاص بالشركة، بالإضافة إلى علاقة الشركة مع المدققين الخارجيين، وذلك لإتزامها بما يصدّر عن هيئة أسواق المال والجهات الرقابية. تحدد اللائحة الخاصة بلجنة التدقيق جميع شروط ومتطلبات تشكيل اللجنة وفقاً لقواعد الحوكمة الخاصة بهيئة أسواق المال بالإضافة إلى مسؤولياتها.

• الآليات المتبعة في حال وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.

تطبيقاً لأعلى معايير الشفافية قام مجلس إدارة الشركة بوضع الآليات والإجراءات الخاصة الواجب إتباعها في حال وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة، حيث أنه تم الإشارة إلى توصيات اللجنة وكذلك الأسباب المؤدية لعدم أخذ مجلس الإدارة بهذه التوصيات، كما يتم تضمين بيان يفصل ويوضح التوصيات والسبب أو الأسباب من وراء قرار مجلس الإدارة عدم التقيد بها. كما يجدر الإشارة حتى الآن، أنه لا يوجد أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.

• إستقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي.

• لقد أولى مجلس الإدارة اهتماماً كبيراً للحد من حالات تعارض المصالح وذلك من خلال تفويض لجنة التدقيق بالتأكد من إستقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي، وعليه قامت اللجنة بوضع المعايير والأسس لتقييم إستقلالية مراقب الحسابات الخارجي، وذلك حتى يتسنى للجنة التدقيق تقديم التوصية بتعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات.

القاعدة الخامسة

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

• تشكيل إدارة مستقلة لإدارة المخاطر.

يتوفر لدى شركة المساكن الدولية إدارة مستقلة لإدارة المخاطر وفقاً للهيكل التنظيمي المعتمد من مجلس الإدارة، وتسعى دائماً إدارة المخاطر في الشركة لتنفيذ إستراتيجية وسياسة إدارة المخاطر بشكل أساسي بالإضافة إلى متابعة كافة أنواع المخاطر التي تواجه الشركة وفق ما يلي - على سبيل المثال لا الحصر:-

وضع الأنظمة والإجراءات الفعالة لإدارة المخاطر، وذلك كي تكون الشركة قادرة على أداء مهامها الرئيسية والمتمثلة في قياس ومتابعة كافة أنواع المخاطر التي تتعرض لها، على أن تتم هذه العملية بشكل مستمر وتتم مراجعتها بشكل دوري وتعديل الأنظمة والإجراءات عند الحاجة. تطوير نظم التقارير الدورية، حيث أنها تعد أحد الأدوات الهامة في عملية متابعة المخاطر، والحد من حصولها. هذا ويتمتع القائمون على إدارة المخاطر بالإستقلالية عن طريق تبعيةهم المباشرة إلى مجلس الإدارة، فضلاً عن تمتعهم بقدر كبير من الصلاحيات وذلك من أجل القيام بمهامهم على أكمل وجه وخبرة تؤهلهم لأداء الدور المنوط بهم.

• تشكيل لجنة إدارة المخاطر.

تم تشكيل لجنة إدارة المخاطر في 2016/6/30، وتمتد فترة عملها لمدة 3 سنوات، كما أن للجنة المخاطر دور فعال في مناقشة تقارير إدارة المخاطر الدورية ومتابعتها، وتتولى أيضاً المهام والمسؤوليات ذات الصلة بمتابعة الإطار العام للمخاطر في الشركة، ويوضح الجدول الخاص باللجان التابعة لمجلس الإدارة والوارد في القاعدة الثانية سابقاً أهم إنجازات اللجنة خلال عام 2017.

• أنظمة الضبط والرقابة الداخلية.

إن الرقابة الداخلية تعتبر نظاماً شاملاً يحتوى على كل من الرقابة الإدارية والرقابة المحاسبية والضببط الداخلي، وهي مجموعة من الوسائل وإجراءات العمل التي تتبع داخل الشركة لتحقيق أهداف محددة تتمثل في زيادة الإنتاجية والتأكد على إتباع السياسات الإدارية المعتمدة. وتعمل الرقابة الداخلية على تحسين نزاهة ودقة البيانات المالية بالإضافة إلى حماية أصول الشركة وحقوق أصحاب المصالح، و تساهم المعلومات الدقيقة المستمدة من الرقابة الداخلية في إتخاذ قرارات إدارية أفضل، ويعمل المجلس على الإشراف والتأكد من التطبيق السليم لنظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر وذلك من خلال لجنة التدقيق.

كما يجب أن يتأكد المجلس أيضاً، من خلال اللجان المعنية، أن إدارة التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر تعملان بشكل مناسب ومستقل وفقاً للمتطلبات الرقابية ذات الصلة، وتتولى لجنة التدقيق التابعة لمجلس الإدارة مسؤولية مساعدة مجلس الإدارة في الإشراف على جودة ونزاهة العمليات المحاسبية والتدقيق والرقابة الداخلية والممارسات المتعلقة بإعداد التقارير المالية للشركة بالإضافة إلى علاقة الشركة بالمدققين الخارجيين. وتقوم لجنة التدقيق بالإشراف على إعداد تقرير الرقابة الداخلية (ICR) الذي يتم إعداده من قبل جهة مستقلة وتقييم مدى كفاية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير يتضمن رأي وتوصيات اللجنة في هذا الشأن، بما في ذلك حماية المعلومات وأدوات الرقابة المحاسبية والمالية ونظام مراقبة إدارة مخاطر.

تشكيل إدارة مستقلة للتدقيق الداخلي:

التزاما من الشركة بكل ما يصدر عن هيئة أسواق المال والجهات الرقابية الأخرى قامت الشركة بتشكيل إدارة التدقيق الداخلي التي تتمتع بالاستقلالية الفنية التامة للجنة التدقيق وبالتبعية لمجلس الإدارة، كما أن مجلس الإدارة قام بتحديد مهام ومسؤوليات إدارة التدقيق الداخلي.

القاعدة السادسة

تعزيز السلوك المدني والقيم الأخلاقية

ميثاق سلوكيات العمل.

تهدف مبادئ وأخلاقيات العمل المدرجة في ميثاق سلوكيات العمل إلى توجيه مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لإتخاذ القرارات الصحيحة، ويعتبر الإلتزام بميثاق سلوكيات العمل من مسؤوليات كل موظف في الشركة. ومن خلال هذه القيم والمبادئ يكون للشركة تأثيرا إيجابيا في القطاع الذي تعمل فيه الشركة. وفي المجتمعات التي تعمل فيها، كما أن هذا الأمر سيساعد في بناء مؤسسة تكون مصدر فخر لجميع الأطراف.

الحد من حالات تعارض المصالح.

تلتزم الشركة بالحد من حالات تعارض المصالح المحتملة، كما تضمن السياسات الحالية وجود إجراءات وتدابير ملائمة وفعالة من أجل تحديد ورصد أي من حالات تعارض المصالح. كما تتضمن هذه السياسات أيضا أن المجلس يتعامل بشكل ملائم مع تعارض المصالح الفعلي والمحتمل، وأنه يتم إتخاذ جميع القرارات بما يخدم تحقيق مصالح الشركة. يقوم المجلس بإتخاذ كافة الإجراءات المعقولة لتحديد أو منع أو إدارة تضارب المصالح التي قد تضر بالشركة، كما يحرص أعضاء مجلس الإدارة التصرف دائما لمصلحة الشركة وليس لمصالح مجموعة أو جهة معينة. كما يحرص أعضاء مجلس الإدارة أن يكشف فورا إلى رئيس لجنة التدقيق و/ أو رئيس مجلس الإدارة عن أي موقف ينطوي، أو من المتوقع بصورة معقولة أن ينطوي على تضارب المصالح. كما تتوقع الشركة من موظفيها تجنب أي أنشطة شخصية وأي مصالح مالية أو غير مالية قد تتعارض مع إلتزامهم بأداء وظائفهم بفعالية، إذ أن كل موظف يشارك بنشاط في مصالح تجارية خارج نطاق عمله في الشركة، يتعين عليه الكشف عن تفاصيل هذه الأنشطة التجارية بصورة مكتوبة.

القاعدة السابعة

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف.

تتبع الشركة سياسات وإجراءات الإفصاح والشفافية، حيث تتبنى مصفوفة إفصاح تغطي كافة البيانات والواجب الإفصاح عنها الى هيئة أسواق المال والأطراف الأخرى أصحاب المصالح بالشركة، ويوفر الرابط على الموقع الإلكتروني لمجموعة اسيكو منفذا واضحا وسهلا لكافة المتعاملين مع الشركة وكذلك المساهمين والعموم للحصول على المعلومات الكاملة والدقيقة والمفصّل عنها أيضا، وتتضمن فئات الإفصاح ما يلي:

- الإفصاح عن المعلومات الجوهرية.
- الإفصاح عن كبار الملاك - 5% فأكثر.
- الإفصاح عن المصالح.
- الإفصاح عن قائمة الأشخاص المطلعين وتحديثاتها.

سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

قامت شركة المساكن الدولية بإعداد سجل يتضمن جميع المعلومات الواردة في الإفصاحات التي إستلمتها ومنها إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، كما يتم تعديل هذا السجل حسب الإفصاحات التي ترد إليها، ويجوز لأي من مساهمي الشركة الاطلاع على هذا السجل أثناء ساعات العمل الرسمية دون أي رسم أو مقابل، كما يتم تحديث بيانات السجل بشكل دوري بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة، كما يحتوي موقع الشركة الرسمي على سجل جميع إفصاحات الشركة للسوق والتي تعود لأخر خمس سنوات سابقة.

وحدة تنظيم شؤون المستثمرين.

يعد الإلتصال المستمر مع المساهمين ذات أولوية استراتيجية للشركة، كما تقدم إدارة الشركة الدعم المستمر للمساهمين من خلال توفير الكادر المؤهل لإدارة علاقات المساهمين والرد على الإستفسارات فيما يتعلق بتطور أعمال الشركة وحسابات وسجلات المساهمين من خلال الهاتف أو البريد الإلكتروني أو الزيارات الميدانية، وتسعى الشركة دائما على تحسين فاعلية الإلتصال بالمساهمين وأصحاب المصالح والمجتمع بصفة عامة ونشر المعلومات الصحيحة المتعلقة بالشركة وتطور عملياتها، وذلك إيمانا من إدارة الشركة بأهمية الإفصاح الدقيق والمنظم الذي من شأنه أن ينعكس على الفهم والتقييم العادل للشركة.

• تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات.

شهد عام 2017 تطوراتٍ فيما يتعلق بتحديث الموقع الإلكتروني للشركة وما زال العمل يتواصل في هذا الشأن، بما يتلائم مع مصالح المساهمين والمستثمرين الحاليين والمحتملين على ممارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة وذلك حرصاً من الشركة على التواصل مع أكبر عدد من المساهمين والمستثمرين وأصحاب المصالح.

القاعدة الثامنة

احترام حقوق المساهمين

• تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين

يعد ضمان حقوق المساهمين من أهم المتطلبات التي نصت عليها قواعد حوكمة الشركات وكذلك قانون الشركات، وتلتزم الشركة بحماية حقوق مساهميها بطريقة تضمن تحقيق مصالح المساهمين والشركة معاً، وسعيها من الشركة للإلتزام بتوفير أعلى معايير الشفافية والمساواة في جميع المعاملات الحالية أو المحتملة للمساهمين، حيث تم إعداد سياسة تحديد وحماية حقوق المساهمين بما يتوافق مع النظام الأساسي للشركة حيث أن النظام الأساسي للشركة يتضمن وبشكل واضح الإجراءات والضوابط اللازمة لضمان ممارسة جميع المساهمين لحقوقهم بما يحقق العدالة والمساواة، وبما لا يتعارض مع القوانين واللوائح المعمول بها والقرارات والتعليمات الصادرة في هذا الشأن.

تسعى الشركة إلى المتابعة المستمرة لكل ما يتعلق ببيانات المساهمين، وقامت بإنشاء سجل خاص يحفظ لدى المقاصة، تقييد فيه أسماء المساهمين وجناسهم ومواطنهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم، ويتم التأشير عليه بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقاً لما تتلقاه الشركة أو وكالة المقاصة من بيانات ويحق لكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو وكالة المقاصة تزويده ببيانات من هذا السجل.

• تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة.

تحرص الشركة على توجيه الدعوة لكافة المساهمين لحضور اجتماعات الجمعية العامة والمساهمة في إتخاذ القرارات، وذلك من خلال كافة قنوات الإعلان، التي تشمل بورصة الكويت والموقع الإلكتروني للشركة والصحف اليومية، وذلك لإلتزاماً من الشركة بضمان قيام جميع المساهمين بممارسة حقوقهم بشكل عادل دون أي انتهاك لتلك الحقوق، كما نص النظام الأساسي أن لكل مساهم أيّاً كان عدد أسهمه حق الحضور والتصويت في الجمعية العامة، ويكون له عدد الأصوات المقررة لذات الفئة من الأسهم.

يوجد لدى شركة المساكن سياسات وإجراءات معتمدة من مجلس الإدارة ومتماشية مع جميع المتطلبات الرقابية والتي تتضمن على وجه التفاصيل آلية المشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين وإجراءات انعقاد الجمعية.

أما فيما يتعلق بالبيانات التصويت، فإن شركة المساكن قد وضعت آليات معتمدة من مجلس الإدارة ومتماشية مع جميع المتطلبات الرقابية لضمان إتاحة الفرصة لكافة المساهمين أن يمارسوا حق التصويت دون وضع أية عوائق تؤدي إلى حظر التصويت، حيث أن التصويت يعد حق أصيل للمساهم ولا يمكن إلغاؤه بأي طريقة.

القاعدة التاسعة

إدراك دور أصحاب المصالح

• النظم والسياسات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح:

التزاماً من الشركة بالإعتراف وحماية حقوق أصحاب المصالح، قامت الشركة بإعداد سياسة حماية حقوق أصحاب المصالح، وتم تصميم هذه السياسة بهدف ضمان إحترام وحماية حقوق أصحاب المصالح وفقاً للقوانين والتعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية ذات الصلة.

إن الهدف من سياسة حقوق أصحاب المصالح هو ضمان إحترام حقوق أصحاب المصالح كما هو منصوص عليه في القوانين واللوائح ذات الصلة وحمايتها من قبل الشركة، كما قامت الشركة بحماية حقوق جميع أصحاب المصالح وتوفير الإستقرار والإستدامة الوظيفية من خلال أدائها المالي الجيد، وتم تحديد الأطراف الذين تم إعتبارهم أصحاب مصالح في الشركة من خلال السياسة وتم وضع المبادئ التوجيهية حول كيفية حماية هذه الحقوق.

❖ آليات تعويض أصحاب المصالح في حالة انتهاك حقوقهم التي تقرها الأنظمة وتحميها العقود.

❖ آليات تسوية الشكاوي أو الخلافات التي قد تنشأ بين أصحاب المصالح.

❖ إعتناء سياسات فعالة والإشراف على السياسات الرئيسية المتبعة داخل الشركة.

❖ الإلتزام بالقوانين واللوائح التنفيذية والتعليمات.

• تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة:

تضمن الشركة حماية حقوق أصحاب المصالح عن طريق ضمان ما يلي:

- التعامل مع كافة أصحاب المصالح بصورة عادلة والتأكد من أن أعضاء مجلس الإدارة والأطراف ذات العلاقة وأصحاب المصالح يتم التعامل معهم بشكل منصف ودون أي تمييز.
- السماح لأصحاب المصالح بالوصول إلى المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطتهم حتى يتمكنوا من الحصول على تلك المعلومات والرجوع إليها بشكل سريع ومنظم.
- قامت الشركة بتحديث سياسة الإبلاغ، والتي تُحدد الإجراءات والمبادئ الإرشادية لإخطار الجهات المختصة بأي سلوك غير لائق أو مخالف يتم داخل الشركة حتى يتم اتخاذ الإجراء التصحيحي اللازم في الوقت المناسب، وتعكس هذه السياسة إلتزام الشركة بمعايير السلوك المهني والأخلاقي من خلال المساعدة على خلق بيئة تمكن موظفي الشركة وأعضاء الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة من التعبير عن أي مخاوف أو سلوك غير لائق مع ضمان حماية الشخص المبلغ.

القاعدة العاشرة

تعزير وتحسين الأداء

• الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر.

خلال عام 2017، قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بتقديم التدريب المستمر والبرامج التعريفية لأعضاء مجلس الإدارة، حيث أتم السادة أعضاء مجلس الإدارة حضور ورش العمل التالية :

- نظرة عامة عن إدارة المخاطر
- الممارسات الرائدة في الحوكمة الرشيدة
- تعديلات الهيئة ونظام التداول في بورصة الكويت وتقسيمات السوق
- تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

يعكس التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة إلتزام الشركة بالسعي الدائم إلى تحسين أداء المجلس ودوره الإشرافي، كما أن تقييم أداء مجلس الإدارة يمكن من تقييم كفاءة وفعالية المجلس في القيام بمسؤولياته وتحت إشراف رئيس مجلس الإدارة. ومن خلال لجنة الترشيحات والمكافآت يقوم رئيس مجلس الإدارة بتحديد نتائج تقييم الأداء من خلال تحديد نقاط القوة والضعف ومراجعة إحتياجات الأعضاء من التدريب والتطوير.

• جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة.

يبدل مجلس الإدارة جهوداً كبيرة في خلق القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة من خلال التأكيد على الإدارة التنفيذية الإلتزام المتواصل بتحفيز الموظفين عبر ربط المكافآت والترقيات التي يحصلون عليها بأدائهم الذي يتم تقييمه من خلال معايير واضحة كي يبذلوا قصارى جهودهم في تحقيق الأهداف الإستراتيجية للشركة، كما تحرص الشركة على تطوير أداء الموظفين من خلال ترتيب دورات تدريبية لهم وتشجيعهم للحصولهم على المزيد من الشهادات المهنية المتخصصة لكل حسب مجال عمله.

القاعدة الحادية عشر

التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

• سياسة المسؤولية الاجتماعية.

تعمل الشركة على زيادة درجة الوعي بالمسؤولية الاجتماعية عند الموظفين وذلك عن طريق التأكيد من معرفة وإدراك الموظفين بأهمية برامج المسؤولية الاجتماعية ووجود ما يكفل إلمام العاملين في الشركة بأهداف المسؤولية الاجتماعية التي تنفذها الشركة وبشكل مستمر بما يساهم في الارتقاء بمستوى أداء الشركة.

• البرامج والآليات المستخدمة والتي تساعد على إبراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الإجتماعي.

تهدف شركة المساكن الدولية إلى تنوع المبادرات الخاصة بالمسؤولية الاجتماعية ضمن مجالات مختلفة كالرعاية الاجتماعية والتطور المهني والرعاية الصحية والتعليم والبيئة وغيره

1- قامت شركة المساكن الدولية بعمل العديد من البرامج وذلك لإبراز جهود الشركة في مجال العمل الاجتماعي على سبيل المثال لا الحصر:

a. المسؤولية الاجتماعية للشركة تجاه موظفيها إيماناً منها بأن كوادرها يمثلون العنصر الأهم في تحقيق نجاحاتها وريادتها في السوق فإنها تسعى باستمرار لتطوير إمكانيات موظفيها والعمل على تحسين أدائهم وتدريبهم وتوفير بيئة العمل المريحة والمميزة للوصول إلى

- الهدف المنشود حيث تمكنت من الحفاظ على الموظفين المتميزين وعملت على زيادة عدد الكويتيين العاملين في الشركة وتوفير فرص عمل مناسبة ليتحقق التطوير والأرتقاء في العمل عبر المتابعة وإقامة الدورات التدريبية بشكل مستمر.
- b. ومن منطلق مسؤوليتنا الاجتماعية تجاه المجتمع الكويتي، تمت المشاركة في رعاية مهرجان « إمشو وانا للتوعية عن التوحد » علي مدار يومين من 9-10 يونيو 2017 ، وذلك لدعم قضية التوحد والأسر التي لديها أطفال مصابون بالتوحد ولتحسين حياتهم، ولزيادة نشر الوعي العام والمعرفة بأهمية التشخيص المبكر وسبل التأهيل والعلاج، كما تمت الفعالية بتنظيم من مركز شراكة التوحد - بالكويت وشملت نشاط المشي قبل الإفطار ووجود أخصائيين لنشر التوعية بالإضافة إلى أنشطة للأطفال.
- 2- تهدف الشركة من وضع آلية لإبراز دورها في مجال العمل الاجتماعي إلى فهم و توعية أصحاب المصالح المختلفة لضرورة المشاركة في مجال العمل الاجتماعي وتحفيز أصحاب المصالح للمشاركة في تلك الأعمال ومن أبرز الاليات لإبراز دور الشركة خلال العام 2017:
- ✓ الرابط الإلكتروني للشركة.
 - ✓ الجرائد اليومية واسعة الانتشار.
 - ✓ إبلاغ الموظفين عن طريق البريد الإلكتروني.



Al Masaken International
Real Estate Development Co.
Paid Up Capital K.D 10,000,000

شركة المساكن الدولية
للتطوير العقاري
رأس المال المدفوع 10,000,000 دينار كويتي

تعهد مجلس الإدارة بسلامة ونزاهة البيانات المالية

السادة/ مُساهمي شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري تحية طيبة وبعد،

يتعهد مجلس إدارة المساكن الدولية للتطوير العقاري، بسلامة ونزاهة التقارير المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط الشركة المُعدة من قِبل شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري عن السنة المالية المُنتهية في 2017/12/31

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عادل عبدالعزيز المخيزم

المساكن

Tel: +965 188 88 11
Fax: +965 22485319
PO Box: 24079
Safat 13101 Kuwait
هاتف: +965 18888111
فاكس: +965 22485319
ص.ب: 24079
ص.ب: 13101 الكويت
سجل تجاري رقمه 44733

تقرير لجنة التدقيق للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017

مقدمة

لجنة التدقيق هي لجنة تقوم بضمان ترسيخ ثقافة الالتزام داخل الشركة وذلك من خلال ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة فضلاً عن التأكد من كفاية وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة. تتألف لجنة التدقيق من السادة :

1. السيد/ حسام سالم أبو لغد
 2. المهندسة / غصون غسان الخالد
 3. السيد/ عبد العزيز الحميضي
- رئيس لجنة التدقيق
عضو لجنة التدقيق
عضو لجنة التدقيق

اجتماعات اللجنة وانجازاتها :

قامت اللجنة خلال عام 2017 بعقد عدد 9 اجتماعات، وقد اشتملت أهم انجازات اللجنة على الأمور التالية :

- مناقشة البيانات المالية مع المدقق الخارجي قبل رفع الحسابات السنوية لمجلس الإدارة ووضع التوصيات.
- مناقشة وترشيح مكتب تدقيق خارجي مستقل للقيام بتقييم نظم الرقابة الداخلية وفعاليتها التشغيلية.
- مناقشة خطة عمل التدقيق الداخلي.
- اجتماعات دورية مع مدير ادارة التدقيق الداخلي لمناقشة تقارير ادارة التدقيق.

رأي اللجنة فيما يتعلق ببيئة الرقابة الداخلية في الشركة

من خلال قيام اللجنة بأداء عملها خلال عام 2017 ، تعتقد اللجنة بأن الشركة تتوافر لديها بيئة رقابية كافية وفعالة ، حيث لم يستدل خلال العام على أية فجوات جوهرية ، كما لم يستدل على أي اخفاقات تذكر في تطبيقات نظم الرقابة الداخلية.





MANDR

التاريخ: 2018/04/19

تقرير هيئة الرقابة الشرعية
للفترة من 2017/01/01 إلى 2017/12/31

000328

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وعلى آله وصحبه أجمعين

إلى مساهمي: شركة المسكن الدولية للتطوير العقاري.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

وفقاً للعقد الموقع بيننا فإننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة نقدم التقرير التالي:

إننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة قد راقبنا ودققنا العقود المتعلقة بالمعاملات والأنشطة التي طرحتها الشركة خلال الفترة من 2017/01/01 إلى 2017/12/31 ولقد قمنا بالمراقبة والمراجعة الواجبة لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وكذلك بالفتاوى والقرارات والمبادئ والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من قبلنا، أما مسؤوليتنا فنحصر في إبداء رأي مستقل في مدى التزام الشركة بذلك بناء على تدقيقنا.

لقد قمنا بالمراقبة بالكيفية المناسبة والمراجعة التي اشتملت على فحص العقود والإجراءات المتبعة في الشركة على أساس اختبار كل نوع من أنواع العمليات، كما حصلنا على جميع المعلومات والتفسيرات الضرورية لإصدار الرأي في مدى تماشي أعمال الشركة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

في رأينا أن العقود والوثائق والعمليات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2017/01/01 إلى 2017/12/31 ، والتي اطلعنا عليها، قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، ونحيطكم علماً بأن الشركة لا تقوم بإخراج الزكاة نيابة عن المساهمين.

هذا ونسأل الله العليّ القدير أن يوفق القائمين على الشركة لخدمة ديننا الحنيف ووطننا العزيز وأن يُحقق للجميع الرشاد والسداد، والله ولي التوفيق.

هيئة الرقابة الشرعية

د/علي إبراهيم الراشد
عضو هيئة الرقابة الشرعية

د/عيسى زكي عيسى
عضو هيئة الرقابة الشرعية

أ.د/عبدالعزیز القصار
رئيس هيئة الرقابة الشرعية

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017

مع

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

المحتويات

صفحة	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
36	بيان المركز المالي المجمع
39	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
40	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
41	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
42	بيان التدفقات النقدية المجمع
68 - 43	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

السادة المساهمين المحترمين
شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (المجموعة)، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2017، والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغييرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017، وادائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس ابداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقبي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، بالإضافة إلى المتطلبات الأخلاقية والمتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. إننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكون أساساً في ابداء رأينا.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وفي التوصل إلى رأينا المهني حولها، وإننا لا نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. لقد قمنا بعرض أمور التدقيق الهامة التالية:

تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية بمبلغ 17,498,684 دينار كويتي تشكل جزءاً كبيراً من إجمالي موجودات المجموعة. إن تحديد القيمة العادلة لتلك العقارات يتطلب مجهود ذاتي يعتمد اعتماداً كبيراً على تقديرات وإفتراسات. وفقاً لذلك، إن تقييم العقارات الاستثمارية تم اعتباره من أمور التدقيق الهامة. تقوم المجموعة بعمل تقييم سنوي من خلال مقيمين معتمدين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. إن تلك التقييمات تعتمد على بعض الافتراضات الأساسية مثل تقدير إيرادات التأجير، أسعار الخصم ومعدلات الإشغال، ومعرفة افتراضات السوق ومخاطر المطورين والمعاملات التاريخية. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام طريقة مبيعات السوق المقارن، تقنيات تقييم أخذاً بالاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم التي تمت من قبل المقيمين المعتمدين وتقييم طريقة العرض والإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة، كما هو مبين في إيضاح رقم (7).

معلومات أخرى

أن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى المرتبطة بها، كما أننا لا نعبر عن أية تأكيدات حولها. فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة تلك المعلومات الأخرى، وللقيام بذلك، فإننا نأخذ في الاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متناسقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. هذا وإذا ما تبين من خلال عملنا أن هنالك أخطاء مادية في تلك المعلومات الأخرى، فإننا مطالبون بإظهار ذلك ضمن تقريرنا.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة، بحيث لا تتضمن أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة الشركة الأم مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية والافصاح عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية لتحقيق ذلك.

إن المسؤولين عن الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقرير المالي للمجموعة.

مسؤوليات مراقبي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة ككل، خالية من أخطاء مادية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تقوم دائماً بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء وسواء كانت منفردة أو مجمعة والتي يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ تعتبر مادية عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم والمتخذة بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق، كما أننا نقوم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- استيعاب إجراءات الرقابة الداخلية التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للشركة الأم.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شكوك جوهري حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه ضمن تقرير مراقبي الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة، لتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة الشركة الأم على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- الحصول على دليل تدقيق كافي وملائم فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركة أو أنشطة الأعمال من خلال المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. أننا مسؤولون عن التوجيه، الإشراف والأداء على تدقيق حسابات المجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأينا حول التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أية أوجه قصور جوهري في أنظمة الرقابة الداخلية التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا، أو حيثما وجدت، والحماية منها.

ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة، ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة مع تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأنا قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق ، أن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأن الجرد أجري وفقاً للأصول المرعية ، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للمجموعة أو نتائج أعمالها.

نايف مساعد البزيع
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 91
RSM البزيع وشركاهم

محمد أحمد الرشيد
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 217
الدار الدولية
عضو في DFK العالمية

دولة الكويت
26 مارس 2018

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك (عامة) وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2017
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2016	2017	إيضاح	
			الموجودات
711,771	216,981		نقد في الصندوق ولدى البنوك
420,522	335,675	3	مدینون وأرصدة مدينة أخرى
209,055	124,489	4	مستحق من أطراف ذات صلة
11,173,458	3,418,594	5	عقارات بغرض المتاجرة
983,952	921,225	6	موجودات مالية متاحة للبيع
11,310,000	17,498,684	7	عقارات استثمارية
8,983	5,893		ممتلكات ومعدات
24,817,741	22,521,541		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات :
2,160,070	1,223,795	8	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
5,507,217	5,926,930	9	دائنو مباحات
4,252,254	4,170,027	10	التزام مقابل إيجار تمويلي
1,886,120	857,734	4	مستحق إلى أطراف ذات صلة
73,184	45,884		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
13,878,845	12,224,370		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية :
10,000,000	10,000,000	11	رأس المال
954,090	954,090	12	إحتياطي إجباري
950,536	950,536	13	إحتياطي إختياري
(94,687)	(94,687)	14	أسهم خزانة
71,610	71,610		إحتياطي أسهم خزانة
291,285	228,558		التغيرات التراكمية في القيمة العادلة
(916,072)	(617,401)		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
(462,170)	(1,195,835)		خسائر متراكمة
10,794,592	10,296,871		مجموع حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم
144,304	300		الحصص غير المسيطرة
10,938,896	10,297,171		مجموع حقوق الملكية
24,817,741	22,521,541		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (27) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

عادل عبد العزيز المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك (عامّة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر المجمّع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2016	2017	إيضاح	
2,341,079	-		إيرادات بيع عقارات بغرض المتاجرة
335,960	486,360		صافي إيرادات إيجارات
2,677,039	486,360		
(2,547,011)	-		تكاليف بيع عقارات بغرض المتاجرة
130,028	486,360		مجمل الربح
(1,515,212)	(844,768)	15	صافي خسائر عقارات استثمارية
(227,776)	(170,687)	16	مصروفات عمومية وإدارية
(692)	(2,605)		مصروفات تسويقية
(1,613,652)	(531,700)		خسارة العمليات
82,473	65,865	17	صافي أرباح استثمارات
(407,898)	(268,851)		مصاريف تمويلية
239	1,021		إيرادات أخرى
(1,938,838)	(733,665)		صافي خسارة السنة
			المتعلقة بـ :
(1,938,838)	(733,665)		مساهمي الشركة الأم
(1,938,838)	(733,665)		صافي خسارة السنة
(11.99)	(7.46)	18	خسارة السهم المتعلقة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (27) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك (عامّة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2016	2017	إيضاح	
(1,938,838)	(733,665)		صافي خسارة السنة
			الخسارة الشاملة الأخرى:
(53,813)	(62,727)	6	بنود ممكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
(831,136)	298,671		التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع
(884,949)	235,944		فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية
(2,823,787)	(497,721)		الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة
			مجموع الخسارة الشاملة للسنة
			المتعلقة بـ:
(2,823,787)	(497,721)		مساهمي الشركة الأم
(2,823,787)	(497,721)		مجموع الخسارة الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (27) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المساكين الدولية لتطوير العقاري - ش.م.ك (عامّة) وشركتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية المتدفقة بمساهمي الشركة الأم										
المجموع	الحصص غير المسيطرة	المجموع الجزئي	أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)	تعدلات ترجمة عملات أجنبية	التغيرات التراكمية في القيمة العائدة	احتياطي أسهم خزائنة	أرباح خزائنة	احتياطي اختياري	احتياطي إجمالي	رأس المال
23,596,386	144,304	23,452,082	1,476,668	(84,936)	345,098	(189,374)	950,536	954,090	20,000,000	
(2,823,787)	-	(2,823,787)	(1,938,838)	(831,136)	(53,813)	-	-	-	-	
(10,000,000)	-	(10,000,000)	-	-	-	-	-	-	-	(10,000,000)
166,297	-	166,297	-	-	-	94,687	-	-	-	-
10,938,896	144,304	10,794,592	(462,170)	(916,072)	291,285	(94,687)	950,536	954,090	10,000,000	
(497,721)	-	(497,721)	(733,665)	298,671	(62,727)	-	-	-	-	
(144,004)	(144,004)	-	-	-	-	-	-	-	-	
10,297,171	300	10,296,871	(1,195,835)	(617,401)	228,558	71,610	(94,687)	950,536	954,090	10,000,000

الرصيد كما في 1 يناير 2016
مجموع الخسارة المتأصلة للسنة
تخفيض رأس المال (إيضاح 11)
استردادات خلال السنة (إيضاح 14)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016
مجموع (الخسارة المتأصلة) الدحل الشامل للسنة
التغير في الحصص غير المسيطرة (إيضاح 27)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (27) تشكل جزءا من البيانات المالية المجمعة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك (عامّة) وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2016	2017	
(1,938,838)	(733,665)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية :
		صافي خسارة السنة
		تسويات :
2,694	2,931	إستهلاك
(82,473)	(65,865)	صافي أرباح استثمارات
-	(120,000)	ربح بيع عقار استثماري
1,515,212	964,768	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
407,898	268,851	مصاريف تمويلية
7,339	1,945	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
5,252	(9,518)	إحتياطي ترجمة عملات اجنبية
(82,916)	309,447	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :
(63,192)	96,962	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
5,455,426	32,792	مستحق من أطراف ذات صلة
2,394,456	(73,715)	عقارات بغرض المتاجرة
(113,621)	3,792	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
565,666	(44,305)	مستحق إلى أطراف ذات صلة
8,155,819	324,973	النقد الناتج من العمليات
(50,575)	(26,870)	المدفوع من مكافأة نهاية الخدمة
8,105,244	298,103	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية :
(78,362)	(102,189)	المدفوع لعقارات استثمارية
(4,392)	(184)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
78,203	45,890	إيرادات توزيعات مستلمة
(4,551)	(56,483)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية :
(5,454,927)	(199,995)	المدفوع عن تخفيض رأس المال
(23,477)	(2,634)	توزيعات نقدية مدفوعة
(1,058,560)	7,218	صافي الحركة على دائنو مبيعات
(782,163)	(82,227)	صافي الحركة على التزام مقابل إيجار تمويلي
(396,666)	(268,851)	مصاريف تمويلية مدفوعة
-	(189,051)	أثر إنهاء وحل شركة تابعة (إيضاح 27)
(7,715,793)	(735,540)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
384,900	(493,920)	صافي (النقص) الزيادة في النقد في الصندوق ولدى البنوك
-	(870)	نقد خاص بالشركة التابعة المستبعدة
326,871	711,771	النقد في الصندوق ولدى البنوك في بداية السنة
711,771	216,981	النقد في الصندوق ولدى البنوك في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (27) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

1 - التأسيس والنشاط

إن شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري (الشركة الأم) هي شركة مساهمة كويتية (عامة) مسجلة في دولة الكويت. تم تأسيس الشركة بموجب عقد تأسيس رقم 7137 / جلد 1 والمؤرخ في 7 أكتوبر 2006 وتعديلاته اللاحقة وأخرها ما تم التأشير عليه بالسجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 23 أغسطس 2016.

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت بتاريخ 14 أكتوبر 2008.

إن الأغراض الرئيسية التي تأسست الشركة الأم من أجلها هي كما يلي:

- تملك وبيع وشراء العقارات والاراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام BOT.

تمارس الشركة الأم أغراضها طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

إن الشركة الأم مسجلة في السجل التجاري تحت رقم 44733 في 23 ديسمبر 2006.

إن عنوان الشركة الأم المسجل: شرق، شارع أحمد الجابر، مركز رائد الدور الأول ص.ب رقم 24079 - الصفاة، 13101 - دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 26 مارس 2018، وهي خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم. إن الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2 - السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتتلخص السياسات المحاسبية الهامة فيما يلي:

أ - أسس الإعداد:

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم، ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الموجودات المالية المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية والتي تدرج بقيمتها العادلة.

تستند التكلفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع في مقابل السلع والخدمات. إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم عن بيع الأصل أو المدفوع لسداد الإلتزام في معاملة عادية بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتقديرية والإفتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقديرية والإفتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم (2 - ت).

المعايير والتفسيرات الصادرة وجارية التأثير

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات

الناجمة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2017 المتعلقة المجموعة وبيانها كالتالي:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) – مبادرة الإفصاحات

إن التعديلات على هذا المعيار والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017، تتطلب من المنشأة بتقديم إفصاحات تتيح لمستخدمي البيانات المالية تقييم التغييرات في المطلوبات الناشئة من أنشطة التمويل، بما في ذلك التغييرات النقدية والغير نقدية.

التحسينات الدورية على المعايير الدولية للتقارير المالية 2014 – 2016:

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (12) – الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى

يبين المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (12) أن المنشأة لا تحتاج إلى تزويد ملخص معلومات مالية للحصص في الشركات التابعة، الشركات الزميلة أو شركات المحاصة والمصنفة (أو متضمنة في مجموعة مستبعدة والمصنفة) بغرض البيع. إن التعديلات توضح أن ذلك هو الامتياز الوحيد من متطلبات الإفصاح للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (12) عن الحصص. إن التعديلات سارية المفعول من 1 يناير 2017 ويجب تطبيقها بأثر رجعي.

لم يكن لتطبيق تلك التعديلات / التحسينات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

المعايير والتفسيرات الصادرة وغير جارية التأثير

إن المعايير الجديدة والمعدلة التالية قد تم إصدارها من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية، ولم يتم تطبيقها بعد من قبل المجموعة:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) – الأدوات المالية

يسري المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، ويحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي رقم 39 - الأدوات المالية: التحقق والقياس. إن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) يحدد الكيفية التي يجب على المنشأة أن تصنف وتقيس أدواتها المالية وأن تتضمن نموذج الخسارة المتوقع الجديد لإحتساب انخفاض قيمة الموجودات المالية ومتطلبات نموذج محاسبة التغطية الجديد، كما يوضح المبادئ في التحقق وإلغاء الاعتراف للأدوات المالية من معيار المحاسبة الدولي رقم (39).

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) أن يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية المثبتة بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة (من خلال الأرباح أو الخسائر أو من خلال الدخل الشامل الأخر) بناء على تصنيفها بالاعتماد على نموذج الأعمال التي تنتمي إليها وصفات تدفقاتها النقدية التعاقدية.

بالنسبة للمطلوبات المالية، فإن أهم أثر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 يتعلق بالحالات التي يتم فيها أخذ خيار القيمة العادلة: مبلغ التغيير في القيمة العادلة للمطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المتعلقة بالتغيرات في مخاطر الائتمان لتلك المطلوبات يتم إدراجه في الدخل الشامل الآخر (عوضاً من خلال الأرباح أو الخسائر)، إلا إذا أدى ذلك إلى عدم تطابق محاسبي.

فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية، يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 نموذج "خسارة الائتمان المتوقعة" بناء على مفهوم مبدأ الخسائر المتوقعة عند بدء العقد: إن الاعتراف بخسارة الائتمان يجب أن لا ينتظر بان يكون هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة.

بالنسبة لمحاسبة التحوط، يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 تعديلات جوهرية تسمح للبيانات المالية بعكس صورة أفضل عن كيفية تنفيذ أنشطة إدارة المخاطر عند تحوط المخاطر المالية وغير المالية.

يتم الاعتراف وإلغاء الاعتراف بالمخصصات كما هو دون تغيير عن معيار المحاسبة الدولي رقم 39.

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) في البيانات المالية المجمعة للمجموعة عندما يصبح إلزامياً ولن يقوم بإعادة إدراج معلومات المقارنة. إن الإدارة تقوم حالياً بتقييم الأثر الكامل للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة وذلك استناداً إلى تحليل الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 على أساس الحقائق والظروف القائمة في ذلك التاريخ. وبشكل عام، لا تتوقع المجموعة أن يكون هناك أي تأثير جوهرية على بيان المركز المالي المجمع وحقوق الملكية، باستثناء تأثير تطبيق متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) والمتعلق بالإنخفاض في القيمة.

فيما يتعلق بالإنخفاض، تتوقع الإدارة تطبيق النموذج المبسط للاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. على الرغم من أن الإدارة تقوم حالياً بتقييم مدى هذا التأثير، فإنها تتوقع أن تطبيق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) سيؤدي إلى الاعتراف المبكر بخسائر ائتمان. غير أنه ليس من العملي تقديم تقدير معقول لهذا الأثر إلى أن يتم الانتهاء من المراجعة التفصيلية لهذا الأثر.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) - الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، والذي يحدد إطار شامل لكيفية وتوقيت وأحقية الاعتراف بالإيرادات. سوف يحل هذا المعيار محل المعايير والتفسيرات الجارية التالية عند تطبيقه:

- معيار المحاسبة الدولي رقم (18) - الإيرادات.
- معيار المحاسبة الدولي رقم (11) - عقود الأئشاء.
- تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (13) - برامج ولاء العملاء.
- تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (15) - إتفاقيات بناء العقارات.
- تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (18) - الموجودات المحولة من العملاء.
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير رقم (31) - إيرادات خدمات الدعاية الناتجة عن معاملات مفاضلة.

ينطبق هذا المعيار على جميع الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء (مع مبدأ أساسي يستند إلى نموذج من خمس خطوات)، إلا إذا كانت العقود في نطاق المعايير الأخرى. كما توفر متطلباتها نموذجاً للاعتراف وقياس الأرباح والخسائر الناتجة من استبعاد بعض الموجودات غير المالية، بما في ذلك الممتلكات والعقارات والمعدات والموجودات غير الملموسة. إن المعيار سيحدد مجموعة شاملة من متطلبات الإفصاح المتعلقة بالطبيعة، المدى والتوقيت وكذلك أي عدم تأكد للإيرادات والتدفقات النقدية المتعلقة بها مع العملاء.

بناء على المعالجة المحاسبية الحالية لمصادر الإيرادات الرئيسية للمجموعة، (إيضاح (2 - ل))، لا تتوقع الإدارة أن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالي رقم 15 سوف ينتج عنه تأثير مادي على المركز المالي للمجموعة أو أداءها المالي، بعيداً عن تقديم إفصاحات أكثر شمولاً حول معاملات الإيرادات للمجموعة.

ومع ذلك، لاتزال الإدارة بصدد تقييم الأثر الكامل للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، غير أنه ليس من العملي تقديم تقدير معقول، إلى أن يتم الانتهاء من المراجعة التفصيلية لهذا الأثر.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) - التأجير

يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019، وسوف يحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 - التأجير. إن المعيار الجديد لا يغير بشكل جوهري المحاسبة للتأجير للمؤجرين ويتطلب هذا المعيار من المستأجرين إثبات معظم الإيجارات في بيان المركز المالي بطريقة مشابهة للإيجار التمويلي الوارد في المعيار المحاسبة الدولي رقم 17 مع استثناءات محدودة على الأصول ذات القيمة المنخفضة والإيجارات على المدى القصير. كما في تاريخ بدء عقد الإيجار، سيترف المستأجر على التزام بسداد دفعات الإيجار وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل نفسه خلال فترة الإيجار. يسمح بالتطبيق المبكر شريطة تطبيق معيار الإيرادات الجديد (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15) في نفس التاريخ. يجب على المستأجر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 باستخدام اما طريقة الأثر الرجعي الكامل أو طريقة الأثر الرجعي المعدل.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (40) - تحويل العقار الاستثماري

تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، وتوضح متى يجب على المنشأة تحويل العقار، بما في ذلك عقارات قيد الانشاء أو التطوير إلى أو من العقار الاستثماري. تبين التعديلات ان حدوث تغيير في الاستخدام عندما يقابل او يتوقف عن مقابلة تعريف العقار الاستثماري مع وجود أدلة على تغيير الاستخدام. مجرد تغيير في نية الإدارة في استخدام العقار لا تقدم دليل على تغيير في الاستخدام.

إن تلك التعديلات والمعايير لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

ب - أسس التجميع:

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وللشركات التابعة التالية (المشار إليها بالمجموعة):

نسبة الملكية (%)		الأنشطة الرئيسية		إسم الشركة التابعة	
2016	2017	الرئيسية	بلد التأسيس		
		تجارة عامة		شركة مساكن الخيران للتجارة العامة والمقاولات	
50	-	ومقاولات	دولة الكويت	- ذ.م.م.	
99	99	عقارات	دولة الكويت	شركة المساكن جلوبال - ذ.م.م. (أ)	
99	99	عقارات	دولة الكويت	شركة هاوسنج مانجمنت العقارية - ذ.م.م.	

(أ) نسبة الأسهم 1% المتبقية مملوكة من طرف ذو صلة. إن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذا الأمر.

- إن الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم. وتوجد السيطرة عندما تكون الشركة الأم :
- ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها.
 - قابلة للتعرض للخسارة، أو لديها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
 - لديها القدرة على استخدام سلطتها في التأثير على عوائد الشركة المستثمر فيها.

تقوم الشركة الأم بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف بأنه هناك تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المبينة أعلاه.

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لإعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها. تأخذ الشركة الأم جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار في تقييم مدى كفاية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لإعطاء السلطة عليها، بما في ذلك:

- حقوق تصويت المجموعة نسبة الى مدى توزيع حقوق التصويت الخاصة بالآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تحتفظ بها الشركة الأم، وأصحاب الأصوات الأخرى أو الأطراف الأخرى.
- الحقوق الناشئة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى مدى القدرة المالية للشركة الأم على توجيه الأنشطة ذات الصلة عند إتخاذ القرارات، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية. تحديداً، يتم إدراج الإيرادات والمصاريف للشركة التابعة التي تم شراؤها أو استبعادها خلال السنة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع من تاريخ حصول الشركة الأم على السيطرة وحتى تاريخ زوال سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة. عند التجميع، يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل من حقوق ملكية المجموعة. الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر المتعلقة بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن نتج عن ذلك قيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغيير في السيطرة كمعاملة ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل المبالغ الدفترية لخصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغييرات للخصص المتعلقة بها في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للخصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الإقرار بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملاك الشركة الأم. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

- استبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- استبعاد القيمة الدفترية للخصص غير المسيطرة.
- استبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المترجمة المسجلة في حقوق الملكية.
- إدراج القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- إدراج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إدراج أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة طبقاً لما يلزم لهذه البنود.

ج - الأدوات المالية:

تقوم المجموعة بتصنيف أدواتها المالية كموجودات مالية ومطلوبات مالية. يتم إدراج الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تكون المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقاً لمضمون الإتفاقية التعاقدية. إن الفوائد والتوزيعات والأرباح والخسائر التي تتعلق بالأداة المالية المصنفة كمطلوبات تدرج كمصروف أو إيراد. إن التوزيعات على حاملي هذه الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية يتم قيدها مباشرة على حقوق الملكية. يتم إظهار الأدوات المالية بالصافي عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم لتسديد الموجودات والمطلوبات بالصافي وتتوي السداد إما بالصافي أو ببيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع نقد في الصندوق ولدى البنوك، المدينين، المستحق من / إلى أطراف ذات صلة، الموجودات المالية المتاحة للبيع، دائنو مرابحات، الدائنين وإلتزام مقابل إيجار تمويلي.

• الموجودات المالية

المدينون:

يمثل المدينون المبالغ المستحقة من العملاء عن تاجير وحدات، بيع عقارات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الإعتيادي، ويتم الإقرار مدينياً بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً مخصص الإنخفاض في القيمة. يتم احتساب مخصص الإنخفاض في قيمة المدينين التجاريين عندما يكون هناك دليل موضوعي على أن المجموعة غير قادرة على تحصيل ديونها خلال المدة الأصلية للمدينين. تكمن الصعوبات المالية الجوهرية للمدينين في احتمال تعرض المدين للإفلاس أو إعادة الهيكلة المالية أو عدم الانتظام في السداد أو عدم السداد، وتدل تلك المؤشرات على أن أرصدة المدينين التجاريين قد إنخفضت قيمتها بصفة دائمة. إن قيمة المخصص هي الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص، ويتم الإقرار بمبلغ الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. في حال عدم تحصيل أرصدة المدينين التجاريين، يتم شطب هذه الأرصدة مقابل حساب المخصص المتعلق بالمدينين التجاريين، إن السداد اللاحق للمبلغ السابق شطبه يدرج من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

الاستثمارات المالية:

التحقق المبدئي والقياس

تقوم المجموعة بتصنيف استثماراتها المالية التي تخضع لمعيار المحاسبة الدولي رقم 39 كموجودات مالية متاحة للبيع. إن هذه التصنيفات تعتمد على الغرض من شراء هذه الاستثمارات ويحدد من قبل الإدارة عند التحقق المبدئي لها.

الموجودات المالية المتاحة للبيع

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع ليست من مشتقات الموجودات المالية وهي إما قد تم تصنيفها في هذه الفئة أو أنها غير متضمنة في أي من التصنيفات الأخرى.

يتم قيد عمليات شراء وبيع هذه الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة - وهو التاريخ الذي التزمت فيه المجموعة بشراء أو بيع الموجودات. يتم قيد الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف العمليات لجميع الموجودات المالية التي لا تدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

القياس اللاحق

بعد التحقق المبدئي، يتم إدراج الموجودات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة. إن القيم العادلة للموجودات المالية المسعرة مبنية على أسعار آخر أمر شراء. يتم احتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط (أو الأوراق المالية غير المدرجة) من قبل المجموعة عن طريق استخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحثة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصومة، واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة.

يتم إدراج الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع في التغيرات التراكمية في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر، فيما عدا فروق تحويل العملة الأجنبية لأدوات الدين المالية والمصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع، حيث يتم إدراج تلك الفروق في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، مع إدراج التغيرات الأخرى في قيمتها العادلة في التغيرات التراكمية في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر.

في حالة عدم توافر طريقة موثوق بها لقياس الموجودات المالية المتاحة للبيع، يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر الإنخفاض في القيمة، إن وجدت.

في حالة إستبعاد أو إنخفاض قيمة أصل مالي متاح للبيع، فإنه يتم تحويل أية تغييرات سابقة في القيمة العادلة والتي سبق تسجيلها في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي (كلياً أو جزئياً) في إحدى هاتين الحالتين:

- أ. عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في إستلام التدفقات النقدية من هذا الأصل المالي، أو،
- ب. عندما تحول المجموعة حقها في إستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، وذلك في الحالات التالية:
 1. إذا تم تحويل جميع المخاطر والعوائد الخاصة بملكية الأصل المالي من قبل المجموعة.
 2. عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للأصل المالي أو الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الأصل. عندما تحتفظ المجموعة بالسيطرة، فيجب عليها إدراج الأصل المالي بحدود نسبة مشاركتها فيه.

الإنخفاض في القيمة

في نهاية كل فترة مالية، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود إنخفاض في قيمة أحد الموجودات المالية أو مجموعة من الموجودات المالية. في حالة الأوراق المالية المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع، فإن أي إنخفاض جوهري أو مطول في القيمة العادلة للأصل المالي بحيث يصبح أقل من تكلفة الأصل المالي يؤخذ في الاعتبار عند تحديد ما إذا كان هناك إنخفاض في القيمة. يتم تقييم الإنخفاض الجوهري مقابل التكلفة الأصلية للأصل المالي، ويتم تحديد الإنخفاض المطول على أساس الفترة التي إنخفضت فيها القيمة العادلة عن التكلفة الأصلية. في حالة وجود أي دليل على حدوث إنخفاض في قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع فإن إجمالي الخسارة التراكمية - الفرق بين تكلفة الإقتناء والقيمة العادلة الحالية مخصوماً منها أي خسائر إنخفاض في القيمة لهذه الموجودات المالية والتي سبق الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع - تحول من الدخل الشامل الآخر إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إن خسائر الإنخفاض في القيمة المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لأدوات الملكية والمصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع لا يتم عكسها من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

• المطلوبات المالية

الدائنون:

يتمثل رصيد الدائنين في الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين. يمثل بند الدائنين التجاريين الإلتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها ضمن النشاط الاعتيادي. يتم إدراج الدائنين التجاريين مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تصنيف الدائنون كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول)، وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

المرايحات:

تتمثل المرايحات في المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لينود تم شراؤها وفقاً لاتفاقيات عقود المرايحات. يدرج رصيد المرايحات باجمالي المبلغ الدائن، بعد خصم تكاليف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء تكاليف التمويل المستقبلية عند استحقاقها على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

اللتزام مقابل إيجار تمويلي:

إن الموجودات المحتفظ بها تحت عقد إيجار تمويلي يتم الإعتراف بها كموجودات خاصة بالمجموعة وذلك بالقيمة العادلة في تاريخ بدء عقد الإيجار، أو بمقدار القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار، أيهما أقل. إن الإلتزامات المرتبطة بالعقد لصالح المؤجر تظهر في بيان المركز المالي المجمع كإلتزامات مقابل عقد إيجار تمويلي. يتم توزيع دفعات الإيجار بين الأعباء التمويلية وتخفيض الإلتزام الناشئ عن عقد الإيجار بحيث يكون هناك سعر فائدة ثابت على الرصيد المتبقي من الإلتزام. تدرج الأعباء التمويلية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت مرتبطة مباشرة بموجودات مؤهلة للرسملة، وفي هذه الحالة يتم رسملتها طبقاً للسياسة العامة التي تتبعها المجموعة لتكاليف الإقتراض.

د - عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة :

يتم تصنيف العقارات التي تم إقتناؤها أو تطويرها لغرض البيع من خلال النشاط الاعتيادي وليس لغرض تأجيرها أو ارتفاع قيمتها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة، ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تتضمن التكلفة حقوق أراضي الملك الحر، حقوق الأراضي المستأجرة، المبالغ المدفوعة لمقاولي البناء، تكاليف الإقتراض، تكاليف التخطيط والتصميم، تكاليف إعداد الموقع، تكاليف الأتعاب المهنية والخدمات القانونية، ضرائب تحويل الملكية، تكاليف البناء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

تمثل صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها سعر البيع المقدر من خلال النشاط الاعتيادي بناء على الأسعار السوقية كما في تاريخ البيانات المالية والمخصومة بتأثير الفترات الزمنية في حال كانت مادية، مخصوما منها تكاليف الانجاز والمصاريف البيعية. يتم قيد العمولات غير المستردة والمدفوعة لوكلاء التسويق والمبيعات عند بيع الوحدات العقارية كمصاريف عند دفعها.

عند الإستبعاد، يتم تحديد تكلفة العقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة التي يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر والتي تشمل التكاليف المباشرة المتكبدة على العقار المباع ونسبة من التكاليف غير المباشرة المتكبدة إستنادا إلى الحجم النسبي لذلك العقار. عند تخفيض قيمة العقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة، يتم إدراج ذلك التخفيض ضمن التكاليف التشغيلية الأخرى.

هـ - العقارات الاستثمارية:

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض إكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئيا بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقا للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي حدث بها التغيير.

يتم رسملة المصاريف اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل فقط عندما يكون من المتوقع تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية الناتجة من المصاريف إلى المجموعة. وأن التكلفة يمكن قياسها بصورة موثوقة. يتم تسجيل جميع تكاليف الإصلاحات والصيانة الأخرى كمصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقار الاستثماري، يتم إلغاء إعراف القيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء الإعراف بالعقارات الاستثمارية عند إستبعادها أو سحبها نهائيا من الإستخدام ولا يوجد أية منافع إقتصادية مستقبلية متوقعة من الإستبعاد. ويتم إحتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن إستبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عند حدوث تغيير في إستخدام العقار يدل على نهاية شغل المالك له، أو بداية تأجيره تشغيليا لطرف آخر، أو إتمام البناء أو التطوير. ويتم التحويل من عقار استثماري فقط عند حدوث تغيير في الإستخدام يدل عليه بداية شغل المالك له، أو بداية تطويره بغرض بيعه.

في حال تحول عقار مستخدم من قبل المالك إلى عقار استثماري، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن ذلك العقار طبقا للسياسة المحاسبية المتبعة للممتلكات والعقارات والمعدات حتى تاريخ تحول وتغيير الاستخدام.

و - ممتلكات ومعدات:

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات سعر الشراء وأي تكاليف مباشرة مرتبطة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل. يتم عادة إدراج المصاريف المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات، مثل الإصلاحات والصيانة والفحص في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبد هذه المصاريف فيها. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصاريف قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام إحدى الممتلكات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساسا، فإنه يتم رسملة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الممتلكات والمعدات.

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. عند بيع أو إنهاء خدمة الموجودات، يتم استبعاد تكلفتها واستهلاكها المتراكم من الحسابات ويدرج أي ربح أو خسارة ناتجة عن استبعادها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو تغيرات الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد المقدرة، يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى.

يتم احتساب الإستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبنود الممتلكات والمعدات والمقدرة بخمس سنوات.

يتم إلغاء الاعتراف ببند الممتلكات والمعدات عند استبعادها أو عند إنتفاء وجود منفعة إقتصادية متوقعة من الإستعمال المستمر لتلك الموجودات.

ز - انخفاض قيمة الموجودات :

في نهاية الفترة المالية، تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات لتحديد فيما إذا كان هناك دليل على انخفاض في قيمة تلك الموجودات. إذا كان يوجد دليل على الإنخفاض، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لإحتساب خسائر الإنخفاض في القيمة، (إن وجدت). إذا لم يكن من الممكن تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل منفرد، يجب على المجموعة لتقدير القيمة القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. يتم تقدير القيمة المستخدمة للأصل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مقابل القيمة الحالية لها بتطبيق سعر الخصم المناسب. يجب أن يعكس سعر الخصم تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالأصل.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة للأصل (أو وحدة توليد النقد) أقل من القيمة الدفترية للأصل، فإنه يجب تخفيض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يجب الاعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة خسارة إنخفاض قيمة الأصل كإنخفاض إعادة تقييم.

عند عكس خسارة الإنخفاض في القيمة لاحقا، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد. يجب أن لا يزيد المبلغ الدفترية بسبب عكس خسارة إنخفاض القيمة عن المبلغ الدفترية الذي كان سيحدد لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة من إنخفاض قيمة الأصل (أو وحدة توليد النقد) خلال السنوات السابقة. يجب الاعتراف بعكس خسارة الإنخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الإنخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

ح - مخصص مكافأة نهاية الخدمة:

يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقا لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وعقود الموظفين. إن هذا الإلتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته في نهاية الفترة المالية، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الإلتزام النهائي.

ط - رأس المال:

تصنف الأسهم العادية كحقوق ملكية. إن التكاليف الإضافية المرتبطة مباشرة بإصدار أسهم جديدة يتم عرضها ضمن حقوق الملكية مخصومة من المبالغ المحصلة.

ي - أسهم الخزانة:

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الأم الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقا من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. وتتم المحاسبة عن أسهم الخزانة باستخدام طريقة التكلفة. وفقا لطريقة التكلفة، يتم إدراج متوسط تكلفة الأسهم المعاد شراؤها كحساب معاكس ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار هذه الأسهم يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق المساهمين " احتياطي أسهم الخزانة"، ويتم تحميل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات ثم علاوة الإصدار على التوالي.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقا عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقا في علاوة الإصدار ثم الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم احتياطي أسهم الخزانة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات نقدية عن أسهم الخزانة. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزانة بشكل نسبي وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

عند شراء أي شركة في المجموعة حصة في ملكية رأس مال الشركة الأم (أسهم الخزانة)، يتم خصم المبلغ المدفوع متضمنا التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة بأسهم الخزانة من حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم إلى أن يتم إلغاء الأسهم أو إعادة إصدارها. في حال إعادة إصدار الأسهم لاحقا، يتم إضافة أي مبلغ مستلم بالصافي بعد خصم التكاليف الإضافية المباشرة للعملية في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

ك - توزيعات الأرباح للمساهمين:

تقوم المجموعة بالإعتراف بتوزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية لمساهمي الشركة الأم كمطلوبات عند إقرار تلك التوزيعات نهائياً، وعندما لا يعود قرار تلك التوزيعات خاضعاً لإرادة المجموعة. يتم إقرار تلك التوزيعات عند الموافقة عليها من قبل الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم، حيث يتم الإعتراف بقيمة تلك التوزيعات بحقوق الملكية.

يتم قياس التوزيعات غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سيتم توزيعها مع إدراج نتيجة إعادة القياس بالقيمة العادلة مباشرة ضمن حقوق الملكية. عند القيام بتلك التوزيعات غير النقدية، فإن الفرق بين القيمة الدفترية لذلك الالتزام والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح التي تم إقرارها بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة كأحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي المجمعة.

ل - تحقق الإيراد:

يتضمن الإيراد القيمة العادلة للمبالغ المستلمة أو المدينة عن بيع بضائع أو تقديم خدمات ضمن النشاط الإعتيادي للمجموعة. يتم إظهار الإيرادات بالصافي بعد خصم المرتجعات، والخصومات والتنازلات وكذلك بعد إستبعاد المبيعات المتبادلة بين شركات المجموعة.

تقوم المجموعة بالتحقق من الإيرادات عندما يكون من الممكن قياسها بصورة موثوق بها، وأنه من المرجح أن المنافع المستقبلية الاقتصادية سوف تتدفق للمجموعة، وأن بعض الخصائص قد تم التأكد منها لكل من عمليات المجموعة كما هو مذكور أدناه. إن مبالغ الإيرادات لا تعتبر موثوق بها إلى أن يتم حل جميع الإلتزامات المرتبطة بعملية البيع. تستند المجموعة في التقديرات على النتائج التاريخية، بعد الأخذ بعين الإعتبار نوعية العملاء ونوعية العمليات ومتطلبات كل عقد على حده.

بيع عقارات تحت التطوير

عندما يكون التعاقد ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم 11 - "عقود الإنشاءات" ويمكن تقدير العائد المتوقع له بشكل موثوق. تقوم المجموعة بالإعتراف بالإيراد بناء على المراحل المنجزة من العقد وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (11) - "عقود الإنشاءات".

عندما يكون التعاقد ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (18) - "الإيرادات"، تعترف المجموعة بالإيراد عند اكتمال الانجاز، وذلك عندما يتم نقل المخاطر والعوائد الرئيسية وملكية العقار من المجموعة في آن واحد .

إذا تم نقل المخاطر والعوائد الرئيسية والملكية أثناء الانجاز (قبل اكتمال البناء)، تعترف المجموعة بالإيرادات إستناداً إلى طريقة نسب الانجاز.

إذا كان هناك تخوف من المجموعة حول المنافع الاقتصادية المستقبلية للمشروع، تقوم المجموعة بالإعتراف بالإيراد على أساس طريقة الأقساط .

إيراد بيع عقارات

يتم الإعتراف بإيرادات بيع العقارات على أساس مبدأ الإستحقاق الكامل، وذلك عندما تتوفر جميع الشروط التالية :

- عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقود.
- عندما يكون إستثمار المشتري (قيمة البيع) كافياً لبيان التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.
- ألا تتخفف مرتبة الذمم المدينة للمجموعة عن البيع مستقبلاً.
- أن تكون المجموعة قد قامت بنقل المخاطر والعوائد المعادة وملكية العقار إلى المشتري من خلال عملية بيع وليس للمجموعة أي مشاركة جوهرية مستمرة في العقار أو تملكه.
- إذا كانت الأعمال اللازمة لإكمال العقار يمكن قياسها وقيدها على أساس الإستحقاق بصورة سهلة، أو إذا كانت تلك الأعمال غير جوهرية بالنسبة للقيمة الإجمالية للعقد. إذا ما تم استيفاء جميع الشروط المذكورة أعلاه فيما عدا الشرط الأخير، تكون نسبة الانجاز هي الطريقة المتبعة للإعتراف بالإيراد.

إيراد من بيع الشقق والفيلات

يتم الإعتراف بإيرادات بيع الشقق والفيلات إستناداً إلى نسبة الانجاز على أساس الدراسات الإستقصائية الداخلية عن الأعمال المنجزة، وكذلك عندما تتوفر جميع الشروط التالية:

- عندما يكون استثمار المشتري (قيمة البيع) كافياً لبيان التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.
- أن يكون البناء قد تعدى المرحلة الأولية، أي أنه قد اكتملت الأعمال الهندسية وأعمال التصميم وبداية أعمال التنفيذ وتجهيز الموقع وبناء الأساسات.
- جدية والتزام المشتري وعدم قدرته على إسترداد المبالغ المدفوعة إلا في حالة عدم تسلمه الوحدة. تعتقد الإدارة أن احتمال عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها التعاقدية لهذه الأسباب مستبعداً.
- إن يكون من الممكن تقدير إجمالي عائدات البيع والتكاليف بشكل معقول.

توزيعات الأرباح

يتم تحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في إستلام تلك الدفعات.

الإيجارات

يتم تحقق إيرادات الإيجارات، عند اكتسابها، على أساس نسبي زمني.

أرباح بيع الاستثمارات

تقاس أرباح بيع الاستثمارات بالفرق بين المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للاستثمار في تاريخ البيع، ويتم إدراجها في تاريخ البيع.

الإيرادات الأخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

م - تكاليف الإقتراض:

إن تكاليف الإقتراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الإقتراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً زمنياً طويلاً لتصبح جاهزة للإستخدام أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للإستخدام أو البيع. إن إيرادات الاستثمارات المحصلة من الإقتراض المؤقت لقروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم إستغلالها للصرف يتم خصمها من تكاليف التمويل القابلة للإسترداد. يتم إدراج كافة تكاليف الإقتراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها. إن تكاليف الإقتراض تشمل الفوائد والتكاليف الأخرى التي تم تكبدها من المجموعة فيما يتعلق بإقتراض الأموال.

ن - عقود الإيجار:

تصنف عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تشغيلية إذا إحتفظ المؤجر بجزء جوهري من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية. تصنف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تمويلية.

إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري أو ترتيب يتضمن إيجار يستند إلى مضمون هذا الترتيب، ويتطلب تقييم ما إذا كان تنفيذ هذا الترتيب يعتمد على إستخدام أصل معين أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينقل أو يمنح الحق في إستخدام الأصل.

عقد الإيجار التشغيلي (المجموعة كمؤجر):

يتم الإعتراف بإيرادات الإيجارات من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الإعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

عقد الإيجار التمويلي (المجموعة كمستأجر):

إن الموجودات المحفوظ بها تحت عقد إيجار تمويلي يتم الإعتراف بها كموجودات خاصة بالمجموعة وذلك بالقيمة العادلة في تاريخ بدء عقد الإيجار، أو بمقدار القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار، أيهما أقل. إن الإلتزامات المرتبطة بالعقد لصالح المؤجر تظهر في بيان المركز المالي المجمع كإلتزامات مقابل عقد إيجار تمويلي.

يتم توزيع دفعات الإيجار بين الأعباء التمويلية وتخفيض الإلتزام الناشئ عن عقد الإيجار بحيث يكون هناك سعر فائدة ثابت على الرصيد المتبقي من الإلتزام. تدرج الأعباء التمويلية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت مرتبطة مباشرة بموجودات مؤهلة للرسملة، وفي هذه الحالة يتم رسملتها طبقاً للسياسة العامة التي تتبعها المجموعة لتكاليف الإقتراض.

س - المخصصات:

يتم الإعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة إلتزام قانوني حالي أو محتمل، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الإقتصادية لتسوية الإلتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الإلتزام. ويتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد مادياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الإلتزام. لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

ع - حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي:

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد إستبعاد حصة الشركة الأم من أرباح الشركات المساهمة الكويتية التابعة والزميلة والمحول إلى الاحتياطي الاجباري وأي خسائر متراكمة. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه.

ف - ضريبة دعم العمالة الوطنية:

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بواقع 2.5% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة و بعد إستبعاد حصة الشركة الأم في أرباح الشركات الزميلة والشركات التابعة المدرجة في بورصة الكويت وكذلك حصتها في ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة من الشركات التابعة المدرجة في بورصة الكويت وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في بورصة الكويت ، وذلك طبقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرار الوزاري رقم 24 لسنة 2006 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 لعدم وجود ربح ضريبي تحتسب الضريبة على أساسه.

ص - حصة الزكاة:

يتم احتساب الزكاة بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة و بعد إستبعاد حصة الشركة في أرباح الشركات المساهمة الكويتية الزميلة والتابعة وكذلك حصة الزكاة المدفوعة من الشركات المساهمة الكويتية التابعة وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية، وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب زكاة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 لعدم وجود ربح مالي تحتسب الزكاة على أساسه.

ق - العملات الأجنبية:

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ نهاية الفترة المالية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. إن البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة على أساس التكلفة التاريخية لا يعاد تحويلها.

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة. إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع يتم إدراجها ضمن "التغيرات التراكمية في القيمة العادلة" في الدخل الشامل الآخر المجمع.

ر - الأحداث المحتملة:

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد إقتصادية لسداد إلتزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداً بصورة كبيرة. وبخلاف ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر إقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع إقتصادية نتيجة أحداث سابقة مرجحاً.

ش - معلومات القطاع:

إن القطاع هو جزء منفصل من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات أو تكبد مصاريف. يتم الإفصاح عن القطاعات التشغيلية على أساس التقارير الداخلية التي يتم مراجعتها من قبل متخذ القرار التشغيلي الرئيسي وهو الشخص المسؤول عن توزيع الموارد وتقييم الأداء واتخاذ القرارات الإستراتيجية حول القطاعات التشغيلية.

ت - الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة:

إن المجموعة تقوم ببعض الآراء والتقديرات والافتراضات تتعلق بأسباب مستقبلية. إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف خلال السنة. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

أ - الآراء:

من خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبينة في إيضاح رقم 2، قامت الإدارة بإبداء الآراء التالية التي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة.

• تحقق الإيرادات:

يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع إقتصادية محتملة للمجموعة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها. إن تحديد خصائص تحقق الإيرادات كما هو مذكور في معيار المحاسبة الدولي رقم 18 يتطلب آراء هامة.

تصنيف الأراضي:

عند إقتناء الأراضي، تصنف المجموعة الأراضي إلى إحدى التصنيفات التالية بناء على أغراض الإدارة في استخدام هذه الأراضي.

1. عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

عندما يكون غرض المجموعة بيع الأراضي خلال النشاط الإعتيادي للمجموعة، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.

2. عقارات استثمارية

عندما يكون غرض المجموعة تأجير الأراضي أو الاحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.

مخصص ديون مشكوك في تحصيلها:

إن تحديد قابلية الاسترداد للمبلغ المستحق من العملاء والعوامل المحددة لاحتساب الإنخفاض في قيمة المدينين تتضمن آراء هامة.

تصنيف الموجودات المالية:

عند إقتناء الأصل المالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "متاح للبيع" أو "محتفظ به حتى الإستحقاق". تتبع المجموعة إرشادات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 لتصنيف موجوداتها المالية.

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" إذا ما تم إقتناؤها في الأصل بهدف تحقيق الربح القصير الأجل أو إذا ما تم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الإقتناء، شريطة إمكانية تقدير قيمتها العادلة بصورة موثوق بها. تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية كمحتفظ بها حتى الإستحقاق عندما يكون لدى المجموعة نية إيجابية ومقدرة على الاحتفاظ بها حتى تاريخ الإستحقاق. يتم تصنيف جميع الموجودات المالية الأخرى كموجودات مالية "متاحة للبيع".

إنخفاض قيمة الموجودات المالية:

تتبع المجموعة إرشادات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 لتحديد إنخفاض أدوات الملكية المتاحة للبيع، والذي يتطلب آراء هامة. ولاتخاذ هذه الآراء، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان الإنخفاض جوهري أو مطول في القيمة العادلة ما دون تكلفتها والملاءة المالية وذلك ضمن عوامل أخرى، إضافة إلى النظرة المستقبلية للمنشأة المستثمر فيها على المدى القصير متضمنة عدة عوامل مثل أداء القطاع والصناعة والتغيرات التكنولوجية والتدفقات النقدية التشغيلية والتمويلية. إن تحديد ما إذا كان الإنخفاض "جوهري" أو "مطول" يتطلب آراء هامة.

ب - التقديرات والافتراضات:

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بأسباب مستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في نهاية فترة التقرير والتي لها مخاطر جوهريّة في حدوث تعديلات مادية للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة هي على الشكل التالي:

القيمة العادلة للموجودات المالية غير المسعرة:

تقوم المجموعة بإحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط (أو الأوراق المالية غير المدرجة) عن طريق استخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحتة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصومة، وإستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة. إن هذا التقييم يتطلب من المجموعة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة.

مخصص ديون مشكوك في تحصيلها:

إن عملية تحديد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها تتطلب تقديرات. إن مخصص الديون المشكوك في تحصيلها يتم إثباته عندما يكون هناك دليل موضوعي على أن المجموعة سوف تكون غير قادرة على تحصيل ديونها. يتم شطب الديون المعدومة عندما يتم تحديدها. إن معايير تحديد مبلغ المخصص أو المبلغ المراد شطبه يتضمن تحاليل تقادم وتقييمات فنية وأحداث لاحقة. إن قيد المخصصات وتخفيض الذمم المدينة يخضع لموافقة الإدارة.

تقييم العقارات الاستثمارية:

تقوم المجموعة بقيد عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الإعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، حيث يتم استخدام ثلاث طرق أساسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

1. طريقة التدفقات النقدية المخصومة، والتي يتم فيها استخدام المبالغ المتوالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل إستناداً إلى العقود والشروط الإيجارية القائمة وخصمها للقيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.
2. رسملة الدخل: والتي يتم بها تقدير قيمة العقار إستناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم إحتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.
3. تحاليل المقارنة، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.

تقييم العقارات بغرض المتاجرة:

يتم إدراج العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات المكتملة بالرجوع إلى العوامل والأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية، حيث يتم تحديدها من قبل المجموعة إستناداً إلى معاملات مقارنة لعقارات أخرى بنفس القطاع الجغرافي وذات فئة مماثلة. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات تحت الإنشاء بالرجوع إلى الأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية للعقارات المكتملة مخصوماً منها التكاليف المتوقعة لاستكمال الإنشاء والمصاريف البيعية، إضافة إلى العامل الزمني حتى تاريخ الإنجاز.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية:

إن الانخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) القيمة القابلة للإسترداد. والذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناء على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لإستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناء على نموذج خصم التدفقات النقدية. تنشأ تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم الشركة بها بعد، أو أي إستثمارات جوهرية والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل. إن القيمة القابلة للإسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الإستقراء.

3 - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2016	2017	
69,983	134,609	مدينون عقود وإيجارات (أ)
(22,410)	(22,410)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
47,573	112,199	مدينون توريق
175,905	113,816	إيجارات مدفوعة مقدما
60,016	52,932	موظفون مدينون
21,325	8,614	مصاريف مدفوعة مقدما
40,439	15,004	تأمينات مستردة
9,219	9,125	أخرى
66,045	23,985	
420,522	335,675	

(أ) مدينو عقود وإيجارات

إن أرصدة مدينو عقود وإيجارات لا تحمل فائدة ويتم سدادها خلال 180 يوم. إن تحليل أعمار أرصدة مدينو عقود وإيجارات هي كما يلي:

	تأخر سدادها ولم تتخفص قيمتها		أكثر من 180 يوم		2017
	المجموع	منخفضة القيمة	365 يوم	365 يوم	
	134,609	22,410	-	112,199	
	69,983	22,410	8,695	38,878	2016

كما في 31 ديسمبر 2017، بلغت أرصدة مديني العقود والإيجارات التي تأخر سدادها ولم تتخفص قيمته 112,199 دينار كويتي (2016 - 47,573 دينار كويتي). إن هذه الأرصدة متعلقة بعدد من العملاء المستقلين الذين ليس لهم أي سابقة في عدم السداد.

نتجت أرصدة مدينو عقود وإيجارات عن مبيعات وإيجارات شقق وفلل مطورة من قبل المجموعة. إن ملكية الشقق أو الفلل المباعة لا تحول للمشتري إلا في حالة سداد كامل قيمة الوحدة المباعة وبالتالي ترى الإدارة أن لا داعي لتكوين مخصص لأرصدة تلك العملاء.

4 - الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا والشركات تحت سيطرة مشتركة وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

2016	2017	أطراف ذات صلة أخرى	شركات تحت سيطرة مشتركة	مساهمون رئيسيون
209,055	124,489	-	124,489	-
1,886,120	857,734	15,284	679,571	162,879
812,053	726,703	-	-	726,703
714,636	-	-	-	-
180,015	177,381	-	-	177,381
878,776	678,781	-	-	678,781
-	120,000	-	120,000	-
173,468	58,860	-	-	58,860

الأرصدة المتضمنة في بيان

المركز المالي المجموع

مستحق من أطراف ذات صلة
مستحق إلى أطراف ذات صلة
موجودات مالية متاحة للبيع
دائنو شراء أراضي وعقارات (إيضاح 8)
دائنو توزيعات (إيضاح 8)
مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال (إيضاح 8)

المعاملات المتضمنة في بيان

الأرباح أو الخسائر المجموع

ربح بيع عقار استثماري (إيضاح 15)
إيرادات إيجارات

إن المستحق من / إلى أطراف ذات صلة لا تحمل فائدة ولا يوجد لها تواريخ استحقاق محددة.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017، قامت الشركة الأم ببيع عقار استثماري لطرف ذي صلة بمبلغ 1,618,000 دينار كويتي مما نتج عنه ربح بمبلغ 120,000 دينار كويتي. إن مبلغ البيع مدرج ضمن العمليات غير النقدية في بيان التدفقات النقدية المجموع.

مزايا أفراد الإدارة العليا

2016	2017
39,831	21,240
2,592	1,770
42,423	23,010

مزايا قصيرة الأجل
مزايا نهاية الخدمة

5 - عقارات بغرض المتاجرة

2016	2017
15,563,095	11,173,458
65,613	73,715
-	(8,313,295)
(2,460,069)	-
(1,995,181)	484,716
11,173,458	3,418,594

الرصيد في بداية السنة
إضافات
المحول إلى عقارات استثمارية (إيضاح 7)
إستيعادات
تعديلات ترجمة عملات أجنبية
الرصيد في نهاية السنة

توجد عقارات بغرض المتاجرة بقيمة دفترية 231,475 دينار كويتي مسجلة بأسماء أطراف ذات صلة، وللمجموعة الحق في البيع والتصرف في العقارات وفقا لتنازلات غير موثقة من الملاك لصالح المجموعة.

إن عقارات بغرض المتاجرة بقيمة دفترية 3,187,119 دينار كويتي (2016 - 9,068,794 دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل دائنو مرابحات (إيضاح 9).

تم تحديد القيمة الاستردادية المتوقعة للعقارات بغرض المتاجرة بناء على تقييم من قبل مقيمين مستقلين.

6 - موجودات مالية متاحة للبيع

2016	2017
608,170	556,072
151,549	151,549
224,233	213,604
983,952	921,225

أوراق مالية مسعرة
أوراق مالية غير مسعرة
محافظ استثمارية

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2016	2017
1,026,652	983,952
11,113	-
(53,813)	(62,727)
983,952	921,225

الرصيد في بداية السنة
إضافات
التغيرات في القيمة العادلة
الرصيد في نهاية السنة

لم يكن من الممكن قياس القيمة العادلة لأوراق مالية غير مسعرة بمبلغ 151,549 دينار كويتي (2016 - 151,549 دينار كويتي) نظرا لعدم توافر طريقة موثوق بها لتقدير القيمة العادلة لهذه الموجودات المالية، وبالتالي تم إدراجها بالتكلفة.

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع مقومة بالدينار الكويتي.

7 - عقارات استثمارية

2016	2017
12,746,850	11,310,000
78,362	102,189
-	8,313,295
-	(1,498,000)
(1,515,212)	(964,768)
-	235,968
11,310,000	17,498,684

الرصيد في بداية السنة
إضافات
المحول من عقارات بغرض المتاجرة (إيضاح 5)
استبعادات
التغير في القيمة العادلة (إيضاح 15)
تعديلات ترجمة عملات أجنبية
الرصيد في نهاية السنة

إن عقارات استثمارية بقيمة عادلة 9,245,189 دينار كويتي و 6,322,495 دينار كويتي مرهونة مقابل إيجار تمويلي (إيضاح 10) ودائنو مرابحات (إيضاح 9) على التوالي (2016 - 9,419,000 دينار كويتي و لاشيء دينار كويتي على التوالي).

توجد عقارات استثمارية بقيمة عادلة 1,931,000 دينار كويتي مسجلة بأسماء أطراف ذات صلة وتوجد تنازلات غير موثقة من هذه الأطراف لصالح الشركة الأم تفيد بملكية الشركة الأم لها.

بموجب قرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 1 أكتوبر 2017، قامت المجموعة بإعادة تصنيف عقارات بغرض المتاجرة بقيمة عادلة 8,313,295 دينار كويتي إلى عقارات استثمارية حيث أنه تم تأجير تلك العقارات خلال السنة لأطراف خارجية وتحصيل إيرادات منها.

تتضمن العقارات الاستثمارية تكاليف أعباء تمويل مرسلة بمبلغ 89,984 دينار كويتي.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين مرخص لهم ومعتمدين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها.

لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قامت المجموعة باستخدام أسس التقييم الموضحة في البيان التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية:

فئة العقار الاستثماري	أساس التقييم	المستوى الثاني
مباني سكنية	مبيعات السوق المقارنة	9,528,495
أرض فضاء	مبيعات السوق المقارنة	7,970,189
		17,498,684

قامت إدارة المجموعة بالالتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن تقييم العقارات الاستثمارية.

8 - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2016	2017	
85,835	122,275	دائنون
878,776	678,781	مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال (إيضاح 4)
180,015	177,381	دائنو توزيعات (إيضاح 4)
-	107,270	إيرادات مقبوضة مقدما
50,504	31,142	أجازات موظفين مستحقة
30,514	30,514	حصة الزكاة المستحقة
91,387	14,800	ضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة
714,636	-	دائنو شراء عقارات وأراضي (إيضاح 4)
13,778	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة
114,625	61,632	أخرى
2,160,070	1,223,795	

9 - دائنو مبيعات

2016	2017	
5,774,149	5,963,894	دائنو مبيعات
(266,932)	(36,964)	يطرح : تكاليف تمويل مستقبلية غير مطفاة
5,507,217	5,926,930	القيمة الحالية لدائنو المبيعات

إن معدل أعباء التمويل لدائنو المبيعات الممنوحة للمجموعة يتراوح من 2.5% إلى 3% سنوياً (2016) - 2.5% إلى 3% سنوياً (2016) - 2.5% إلى 3% سنوياً (2016) فوق سعر خصم الليبور للمبيعات الأجنبية وسعر الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي للمبيعات المحلية، وتسد على دفعات يستحق آخرها في 10 ديسمبر 2018.

إن المبيعات الممنوحة للمجموعة مقابل رهن الموجودات التالية:

2016	2017	
9,068,794	3,187,119	عقارات بغرض المتاجرة (إيضاح 5)
-	6,322,495	عقارات استثمارية (إيضاح 7)
9,068,794	9,509,614	

10 - التزام مقابل إيجار تمويلي

2016	2017	
4,304,859	4,203,094	عقد تأجير عقار مع وعد بالشراء
(52,605)	(33,067)	مصاريف إيجارية مؤجلة
4,252,254	4,170,027	

قامت المجموعة بالحصول على تسهيلات بنكية تتمثل في التزام مقابل ايجار تمويلي وذلك لتمويل وشراء عقارات استثمارية، وتسدّد على دفعات يستحق آخرها في 1 أكتوبر 2018 وهي مضمونة برهن عقارات استثمارية (إيضاح 7) وتتحمل معدل فائدة من 2.5% إلى 3% سنوياً (2016 - من 2.5% إلى 3% سنوياً) فوق سعر خصم البنك المركزي.

11- رأس المال

حدد رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي (2016 - 10,000,000 دينار كويتي) موزعاً على 100,000,000 سهم (2016 - 100,000,000) بقيمة إسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية.

بموجب مذكرة صادرة من إدارة الشركات المساهمة رقم 343791 بتاريخ 23 أغسطس 2016 بناءً على قرار الجمعية العمومية غير العادية المنعقدة بتاريخ 18 مايو 2016، تمت الموافقة على ما يلي:

أ) تخفيض رأس مال الشركة الأم والمصدر والمدفوع بالكامل من 20,000,000 دينار كويتي إلى 10,000,000 دينار كويتي بمقدار 10,000,000 دينار كويتي وذلك بإلغاء عدد 100,000,000 سهم من أسهم الشركة الأم بالقيمة الاسمية البالغة 100 فلس للسهم الواحد وسداد قيمة الأسهم الملغاة نقداً للمساهمين المسجلين بسجلات الشركة الأم.
ب) تعديل المادة رقم (5) من النظام الأساسي والمادة رقم (6) من عقد تأسيس الشركة الأم ليصبح نصها كالتالي: "حدد رأس مال الشركة بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي موزعاً على 100,000,000 سهم قيمة كل سهم 100 فلس وجميع الأسهم نقدية".

12- إحتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والذكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإجباري، ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يتجاوز رصيد الإحتياطي 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم التحويل لحساب الإحتياطي الإجباري نظراً لوجود صافي خسارة خلال السنة.

13- إحتياطي إختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والذكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإختياري، ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناءً على إقتراح مجلس الإدارة. لم يتم التحويل لحساب الإحتياطي الإختياري نظراً لوجود صافي خسارة خلال السنة.

14- أسهم خزانة

2016	2017	
1,662,964	1,662,964	عدد الأسهم
%1.66	%1.66	النسبة للأسهم المصدرة
111,419	105,099	القيمة السوقية (بالدينار الكويتي)
94,687	94,687	التكلفة (بالدينار الكويتي)

نتيجة تخفيض رأس المال للشركة الأم كما هو مبين في (إيضاح 11)، تم إسترداد 50% من أسهم الخزانة، وقد نتج عنه أرباح بمبلغ 71,610 دينار كويتي تم إدراجها ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع تحت بند إحتياطي أسهم خزانة والذي يمثل الفرق بين تكلفة أسهم الخزانة وقيمتها الإستردادية.

قامت إدارة المجموعة بتجميد جزء من الإحتياطيات بما يساوي رصيد أسهم الخزانة كما في تاريخ البيانات المالية. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة إحتفاظ الشركة بأسهم الخزانة. إن أسهم الخزانة غير مرهونة.

15- صافي خسائر عقارات استثمارية

2016	2017	
(1,515,212)	(964,768)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية (إيضاح 7)
-	120,000	ربح بيع عقار استثماري (إيضاح 4)
(1,515,212)	(844,768)	

16- مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية تكاليف موظفين بمبلغ 43,719 دينار كويتي (2016 - 104,364 دينار كويتي).

17 - صافي أرباح الاستثمارات

2016	2017
78,203	45,890
4,270	19,975
82,473	65,865

توزيعات أرباح
أرباح معاملات تورق

18 - خسارة السهم المتعلقة بمساهمي الشركة الأم

ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها، إن المعلومات الضرورية لإحتساب خسارة السهم الأساسية بناء على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

2016	2017
(1,938,838)	(733,665)
سهم	سهم
164,383,562	100,000,000
(2,733,640)	(1,662,964)
161,649,922	98,337,036
(11.99)	(7.46)

صافي خسارة السنة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم

عدد الأسهم القائمة:

عدد الأسهم المصدرة في بداية السنة
ناقصا : المتوسط المرجح لأسهم الشركة المشتراه
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
خسارة السهم المتعلقة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

19 - مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

إقترح مجلس إدارة الشركة الأم بجلسته المنعقدة بتاريخ 26 مارس 2018، عدم توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017. إن هذا الإقتراح خاضع لموافقة الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم.

وافقت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 22 يونيو 2017 على عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

20 - الجمعية العامة وتوزيعات الأرباح

إقترح مجلس إدارة الشركة الأم بجلسته المنعقدة بتاريخ 26 مارس 2018، عدم توزيع أرباح نقدية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017. إن هذا الاقتراح خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم.

أعتمدت الجمعية العامة العادية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 22 يونيو 2017 البيانات المالية المجمعة للمجموعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016، كما وافقت على إقتراح مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

21 - رأس المال العامل

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقا لمبدأ الاستمرارية، والذي يفترض قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها من خلال نشاطها الاعتيادي، ولا تتضمن البيانات المالية المجمعة أية تعديلات قد تنتج عن عدم التأكد من استمرارية المجموعة.

كما في 31 ديسمبر 2017، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة 1,195,835 دينار كويتي، كما بلغت صافي خسارة السنة 733,665 دينار كويتي، وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 7,225,015 دينار كويتي.

إن السبب الرئيسي في زيادة المطلوبات المتداولة عن الموجودات المتداولة للمجموعة هو إعادة تصنيف مبلغ 8,313,295 دينار كويتي خلال السنة من عقارات بغرض المتاجرة إلى عقارات استثمارية نظرا لتغير استخدام تلك العقارات من قبل المجموعة (إيضاح 7).

إن المجموعة تتفاوض حاليا مع المؤسسات المالية المقرضة لها لإعادة جدولة وتجديد تسهيلات الائتمانية.

إن استمرارية المجموعة تعتمد على قدرتها على تحقيق أرباح وتعزيز تدفقاتها النقدية في المستقبل وإعادة جدولة وتجديد تسهيلات الائتمانية، إضافة إلى الدعم والتمويل من قبل المساهمين الرئيسيين، وترى إدارة المجموعة أنه على الرغم من الشكوك حول قدرة المجموعة على مواجهة هذه العوامل السابق ذكرها، والذي قد ينتج عنه عدم قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها من خلال نشاطها الاعتيادي، فإن لدى إدارة المجموعة توقعات معقولة من أن تلك المؤسسات المالية المقرضة لها سوف تقوم بإعادة جدولة وتجديد التسهيلات الائتمانية للمجموعة، نظرا لجودة استثمارات وموجودات المجموعة.

2016				2017			
المجموع	قطاع الاستثمارات	قطاع العقارات	المجموع	قطاع الاستثمارات	قطاع العقارات	المجموع	قطاع الاستثمارات
2,341,079	-	2,341,079	-	-	-	-	-
335,960	-	335,960	486,360	-	486,360	486,360	-
2,677,039	-	2,677,039	486,360	-	486,360	486,360	-
(2,547,011)	-	(2,547,011)	-	-	-	-	-
130,028	-	130,028	486,360	-	486,360	486,360	-
(1,515,212)	-	(1,515,212)	(844,768)	-	(844,768)	(844,768)	-
(1,385,184)	-	(1,385,184)	(358,408)	-	(358,408)	(358,408)	-
82,473	82,473	-	65,865	65,865	-	-	65,865
(407,898)	-	(407,898)	(268,851)	-	(268,851)	(268,851)	-
239	-	239	1,021	-	1,021	1,021	-
(1,710,370)	82,473	(1,792,843)	(560,373)	65,865	(626,238)	(626,238)	65,865
(1,938,838)	82,473	(2,021,311)	(733,665)	65,865	(799,530)	(799,530)	65,865
24,817,741	983,952	23,833,789	22,521,541	921,225	21,600,316	21,600,316	921,225
13,878,845	-	13,878,845	12,224,370	-	12,224,370	12,224,370	-

فيما يلي البيانات التحليلية لقطاعات النشاط الرئيسية بالمجموعة:

22 - معلومات القطاع

العمليات

إيرادات بيع عقارات بغرض المتاجرة
صافي إيرادات إيجارات

تكاليف بيع عقارات بغرض المتاجرة

مجمّل الربح

صافي خسائر عقارات استثمارية

خسارة العمليات

صافي أرباح الاستثمارات

مصاريف تمويلية

إيرادات أخرى

نتائج القطاع

صافي (خسارة) ربح السنة

مجموع الموجودات

مجموع المطلوبات

23 - إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل نقد في الصندوق ولدى البنوك، مدينين، مستحق من / إلى أطراف ذات صلة، موجودات مالية متاحة للبيع، دائنين، دائنو مرابحات، التزام مقابل إيجار تمويلي، ونتيجة لذلك فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

أ - مخاطر سعر الفائدة

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات الفائدة المتغيرة. إن أسعار الفائدة الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق المطلوبات المالية قد تم الإشارة إليها في الإيضاحات المتعلقة بها.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في أسعار الفائدة، مع ثبات المتغيرات الأخرى، على ربح المجموعة من خلال أثر تغيير معدل فائدة الإقتراض.

2017			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الرصيد	الزيادة / (النقص) في معدل الفائدة	
29,635 ±	5,926,930	%0.5 ±	دائنو مرابحات
20,850 ±	4,170,027	%0.5 ±	التزام مقابل إيجار تمويلي
2016			2016
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الرصيد	الزيادة / (النقص) في معدل الفائدة	
27,536 ±	5,507,217	%0.5 ±	دائنو مرابحات
21,261 ±	4,252,254	%0.5 ±	التزام مقابل إيجار تمويلي

ب - مخاطر الائتمان

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسائر مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد في الصندوق ولدى البنوك والمدينين والمستحق من أطراف ذات صلة. إن النقد لدى البنوك للمجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة إئتمانية جيدة. كما يتم إثبات رصيد المدينين بالصافي بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. إن خطر الائتمان فيما يتعلق بالمدينين محدود نتيجة للعدد الكبير للعملاء وتوزيعهم على صناعات مختلفة.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الإسمية للنقد في الصندوق ولدى البنوك والمدينين والمستحق من أطراف ذات صلة.

ج - مخاطر العملة الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية والناتجة عن المعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الكويتي. ويمكن للمجموعة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامها لمشتقات الأدوات المالية. وتحرص المجموعة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملات لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي.

يظهر البيان التالي حساسية التغيرات المحتملة والمعقولة في أسعار صرف العملات الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي.

2017		
أثر التغير في سعر صرف العملة مقابل الدينار الكويتي	أرصدة بالعملة الأجنبية	زيادة / (النقص) مقابل الدينار الكويتي
486,042 ±	23,921,108	5% ±
570,759 ±	28,189,362	5% ±
18,183 ±	929,669	5% ±

جنيه استرليني
بيان المركز المالي المجموع:
مجموع الموجودات
مجموع المطلوبات
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع:
صافي الخسارة للسنة

2016		
أثر التغير في سعر صرف العملة مقابل الدينار الكويتي	أرصدة بالعملة الأجنبية	زيادة / (النقص) مقابل الدينار الكويتي
460,659 ±	24,503,131	5% ±
523,424 ±	27,841,713	5% ±
16,614 ±	800,638	5% ±

جنيه استرليني
بيان المركز المالي المجموع:
مجموع الموجودات
مجموع المطلوبات
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع:
صافي الخسارة للسنة

د - مخاطر السيولة

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. وإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري، وتستثمر في الاستثمارات القابلة للتسييل السريع، مع تخطيط وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات نقدية مناسبة وخطوط ائتمان بنكية سارية ومتاحة ومقابلة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية. تم الإفصاح عن تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية في (إيضاح 26).

هـ - مخاطر أسعار أدوات الملكية

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد. إن التعرض لمخاطر أسعار أدوات الملكية ينشأ من استثمارات المجموعة في أدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع ينشأ من المحفظة الاستثمارية للمجموعة.

يوضح البيان التالي حساسية التغير المعقول في مؤشرات الملكية كنتيجة لتغيرات في القيمة العادلة لأدوات الملكية التي يوجد لدى المجموعة تعرض مؤثر لها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2016		2017	
الأثر على الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع	التغير في أسعار أدوات الملكية	الأثر على الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع	التغير في أسعار أدوات الملكية
41,620 ±	5% ±	37,433 ±	5% ±

بورصة الكويت

24 - قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كموجودات مالية المتاحة للبيع، بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية.

تمثل القيمة العادلة المبلغ الممكن استلامه من بيع الأصل أو الممكن دفعه لسداد الإلتزام من خلال عملية تجارية بحتة بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الإلتزام بإحدى الطرق التالية:

- من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام.
- من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الإلتزام في حال عدم وجود سوق رئيسي.

- يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في البيانات المالية المجمعة من خلال مستوى قياس متسلسل إستنادا إلى أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي :
- المستوى الأول : ويشمل أسعار السوق النشط المعلنة (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المماثلة.
 - المستوى الثاني : ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحا إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
 - المستوى الثالث : ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

يبين الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة طبقا لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

2017	
المستوى الأول	
769,676	موجودات مالية متاحة للبيع
2016	
المستوى الأول	
832,403	موجودات مالية متاحة للبيع

كما في 31 ديسمبر، فإن القيمة العادلة للأدوات المالية تقارب قيمتها الدفترية، بإستثناء بعض الموجودات المالية المتاحة للبيع والمسجلة بالتكلفة كما هو مبين في إيضاح (6). لقد قدرت إدارة المجموعة أن القيمة العادلة لموجوداتها ومطلوباتها المالية تقارب قيمتها الدفترية بشكل كبير نظرا لقصر فترة إستحقاق هذه الأدوات المالية.

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات خلال السنة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الإعتراف بها في البيانات المالية المجمعة على أساس دوري، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد تمت لهم بين مستويات القياس المتسلسل وذلك عن طريق إعادة تقدير أساس التصنيف (إستنادا إلى أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح (7).

25 - إدارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الإستمرار، وذلك لتوفير عوائد لحاملي الأسهم ومنافع للمستخدمين الخارجيين، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض إعباء خدمة تلك الموارد المالية.

والمحافظة أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية، يمكن للمجموعة تنظيم مبالغ التوزيعات النقدية المدفوعة للمساهمين، تخفيض رأس المال المدفوع، إصدار أسهم جديدة، بيع بعض الموجودات لتخفيض الديون، سداد قروض أو الحصول على قروض جديدة.

بالمقارنة بالشركات الأخرى في نفس المجال، تقوم المجموعة بمراقبة مواردها المالية بناءً على نسبة الدين إلى الموارد المالية. يتم تحديد هذه النسبة باحتساب صافي الديون مقسوماً على إجمالي الموارد المالية. يتم احتساب صافي الديون كإجمالي الاقتراض ناقصاً نقد في الصندوق ولدي البنوك. ويتم احتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية التي تظهر في بيان المركز المالي المجمع مضافاً إليها صافي الديون.

لغرض إدارة مخاطر الموارد المالية، يتكون إجمالي الموارد المالية مما يلي:

2016	2017	
5,507,217	5,926,930	دائنو مرابحات
4,252,254	4,170,027	التزام مقابل إيجار تمويلي
(711,771)	(216,981)	يخصم : نقد في الصندوق ولدى البنوك
9,047,700	9,879,976	صافي الديون
10,938,896	10,297,171	مجموع حقوق الملكية
19,986,596	20,177,147	إجمالي الموارد المالية
%45.27	%48.97	نسبة صافي الدين إلى الموارد المالية

26 - تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية

الجدول التالي يلخص استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. تم تحديد استحقاقات الموجودات والمطلوبات بناءً على توقع استردادها أو تسويتها. يستند استحقاق الموجودات المالية المتاحة للبيع، عقارات استثمارية وعقارات بغرض المتاجرة بناءً على تقدير الإدارة لسهولة هذه الموجودات.

جدول الاستحقاق الخاص بالموجودات والمطلوبات المالية كما يلي:

2017				الموجودات
المجموع	اكثر من سنة	من 3 إلى 12 شهر	من 1 إلى 3 شهور	
216,981	-	-	216,981	نقد في الصندوق ولدى البنوك
335,675	-	335,675	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
124,489	-	124,489	-	مستحق من أطراف ذات صلة
3,418,594	-	3,418,594	-	عقارات بغرض المتاجرة
921,225	921,225	-	-	موجودات مالية متاحة للبيع
17,498,684	17,498,684	-	-	عقارات استثمارية
5,893	5,893	-	-	ممتلكات ومعدات
22,521,541	18,425,802	3,878,758	216,981	مجموع الموجودات

2017				المطلوبات
المجموع	اكثر من سنة	من 3 إلى 12 شهر	من 1 إلى 3 شهور	
1,223,797	-	1,046,416	177,381	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
5,926,930	-	5,926,930	-	دائنو مرابحات
4,170,027	-	4,170,027	-	إلتزام مقابل إيجار تمويلي
857,734	857,734	-	-	مستحق الى أطراف ذات صلة
45,884	45,884	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
12,224,372	903,618	11,143,373	177,381	مجموع المطلوبات

2016				الموجودات
المجموع	اكثر من سنة	من 3 إلى 12 شهر	من 1 إلى 3 شهور	
711,771	-	-	711,771	نقد في الصندوق ولدى البنوك
420,522	-	420,522	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
209,055	-	209,055	-	مستحق من أطراف ذات صلة
11,173,458	-	11,173,458	-	عقارات بغرض المتاجرة
983,952	983,952	-	-	موجودات مالية متاحة للبيع
11,310,000	11,310,000	-	-	عقارات استثمارية
8,983	8,983	-	-	ممتلكات ومعدات
24,817,741	12,302,935	11,803,035	711,771	مجموع الموجودات

2016				المطلوبات
المجموع	اكثر من سنة	من 3 إلى 12 شهر	من 1 إلى 3 شهور	
2,160,070	-	1,980,055	180,015	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
5,507,217	5,507,217	-	-	دائنو مرابحات
4,252,254	-	4,252,254	-	إلتزام مقابل إيجار تمويلي
1,886,120	-	-	1,886,120	مستحق الى أطراف ذات صلة
73,184	73,184	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
13,878,845	5,580,401	6,232,309	2,066,135	مجموع المطلوبات

27 - إنهاء وحل شركة تابعة

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017، بموجب محضر اجتماع الشركاء لشركة مساكن الخيران للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م. (شركة تابعة)، تم الاتفاق بين الشركاء على إنهاء وحل الشركة القائمة باسم شركة مساكن الخيران للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م. والمملوكة لصالح المجموعة بنسبة 50.00%، ويتم التنازل عن الاسم التجاري لصالح المجموعة باعتبار أنها صاحبة الاسم التجاري.

وخلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017، قامت المجموعة بدفع مبلغ 189,051 دينار كويتي لصالح أحد الشركاء، على أن يقوم هذا الشريك بتسوية باقي حسابات الشركاء وعليه تم ابراء ذمة المجموعة. تم التوقف عن تجميع الشركة التابعة اعتباراً من تاريخ 13 يونيو 2017 وهو تاريخ محضر اجتماع الشركاء في الشركة التابعة واعتبار ذلك تاريخ فقد السيطرة. حتى تاريخ البيانات المالية المجمعة الحالية لم يتم إنهاء وحل الشركة التابعة نهائياً. إن قرار إنهاء وحل الشركة التابعة لم ينتج عنه أي أثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.