



**AL-MASAKEN INTERNATIONAL
FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT
COMPANY - K.S.C. (PUBLIC)**

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري (ش.م.ك) عامة

التقرير السنوي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

تقرير مجلس الإدارة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018

حضرات المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،

بالأصالة عن نفسي ونيابة عن أعضاء مجلس إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك (عامّة) وجميع العاملين بالشركة ، يسرني أن أرحب بكم في إجتماع الجمعية العامة العادية ، وأبين لكم تقريرنا عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 .

نظرا لظروف السوق ، خلال عام 2018 انخفضت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وكذلك العقارات بغرض البيع مما أدى إلى تكبد الشركة خسائر انخفاض في القيمة العادلة بمبلغ 1,527,683 دينار كويتي مقارنة م بمبلغ 844,768 دينار كويتي عام 2017 .

أولاً : بلغ مجموع إيرادات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ، مبلغ وقدره 784,749 دينار كويتي ، مقارنة 553,246 دينار كويتي لعام 2017 وتفاصيله ما يلي :

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
486,360	491,691	- صافي إيرادات إيجارات عقارية
0	260,000	- إيرادات بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
65,865	32,286	- صافي أرباح استثمارات
1,021	772	- إيرادات أخرى
553,246	784,749	مجموع الإيرادات

ثانياً : بلغت إجمالي مصروفات وتكاليف الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 مبلغ وقدره 702,789 دينار كويتي وتفاصيله ما يلي :

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
0	231,475	- تكاليف العمليات
170,687	140,314	- مصروفات إدارية وعمومية
2,605	2,038	- مصروفات تسويقية
268,851	328,962	- أعباء تمويلية
442,143	702,789	مجموع المصروفات



ثالثاً : حققت الشركة صافي خسارة و قدرها 1,445,723 ديناراً كويتياً عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ، مقارنة بصافي خسارة 733,665 دينار كويتي عن العام 2017

رابعاً : بلغت خسارة السهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (14.70 فلس كويتي) تقريباً

خامساً : يقترح مجلس الإدارة عدم توزيع أرباح على المساهمين.

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

وكلنا أمل أن تكون نتائج عام 2019 إيجابية بشكل يحقق طموحات المساهمين ويكون نهضة جديدة لنتائج الأعمال تدريجياً ، 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 .

والله ولي التوفيق ،،،،

رئيس مجلس الإدارة



كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

بداية أشكرلكم تلبيتكم 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 2018 بالإضافة إلى البيانات المالية المجمعة .

لقد أثبتت التطورات الإقتصادية في عام 2018 ما كان متوقعا من وجود تقلبات وصعوبات تواجه الإستثمار العقاري في السوق المحلية ودول المنطقة المتواجد بها استثمارات الشركة من ركود وانخفاض في الأسعار وانعكاسها على بيانات الشركة المالية. وإننا على ثقة بأن نتائج أعمال الشركة لهذا العام 2018 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 1,527,683 دينار كويتي خلال العام 2018 مقارنة بالعام 2017 والتي بلغت فيه خسائر التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية بقيمة 844,768 دينار كويتي .

وقد كان واضحا أن تنفيذ وإتباع إستراتيجية التحفظ وقياس المخاطر إنعكست على النتائج المالية السنوية في ظل التداعيات السابقة حيث بلغت خسارة الشركة (1,445,723 د.ك.) عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وبخسارة للسهم تبلغ 14.70 فلس كويتي مقارنة بصافي خسارة 733,665 د.ك عن العام 2017 وبخسارة للسهم تبلغ 7.46 فلس كويتي.



.1

المساكن

Tel. +965 188 88 11
Fax. +965 22495319
PO Box. 24079
Safat 13101 kuwait
هاتف: 1888811 +965
فاكس: 22495319 +965
ص.ب: 24079
صفاة 13101 الكويت
سجل تجاري رقم 44733

SA

ترى إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري الأستمرار فى هدف تطوير المشاريع العقارية ذات الجدوى لتعود بالفائدة على مساهميها فى السنوات القادمة.

وختاماً .. يسرني أن أتقدم بجزيل الشكر إلى السادة المساهمين الكرام على الثقة التي أولوها إلى مجلس الإدارة وما يوفرونه من دعم مستمر، وبدورنا نجدد العهد لكم جميعاً بمواصلة الجهد لتحقيق أهداف الشركة المرجوة بهدف تحقيق أفضل النتائج للسنوات القادمة .

عادل عبدالعزيز المخيزيم

رئيس مجلس الإدارة



شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري

تقرير الحوكمة

عن السنة المالية المنتهية في 2018/12/31

محتويات التقرير

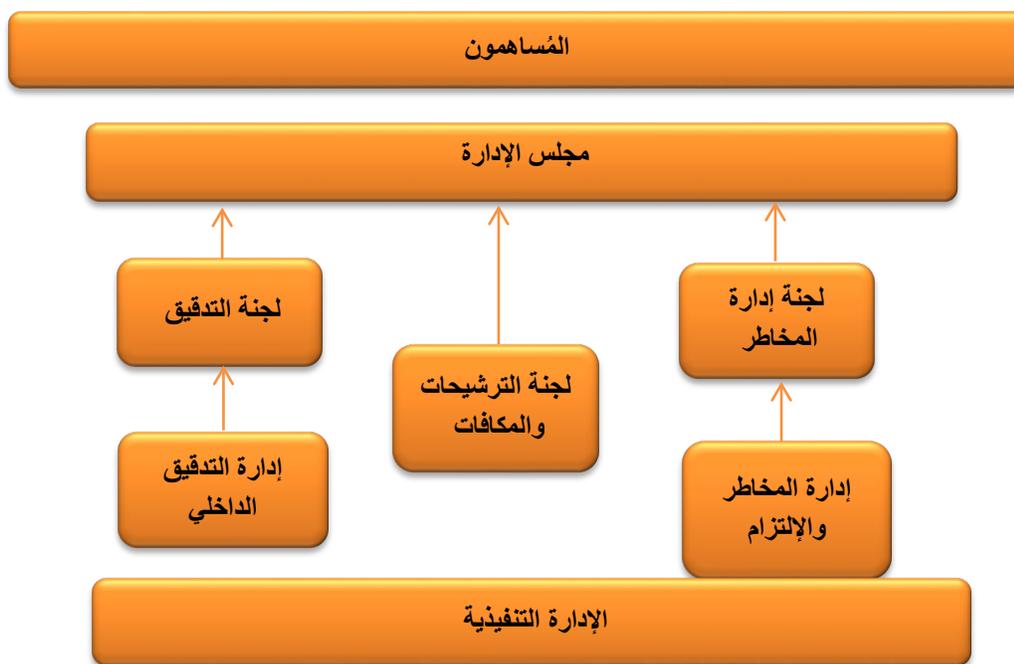
1. المقدمة
2. القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة
 - 2.1 تشكيل مجلس الإدارة.
 - 2.2 إجتماعات مجلس إدارة الشركة خلال العام 2018.
 - 2.3 تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة.
3. القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات
 - 3.1 سياسة مهام ومسؤوليات وواجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وكذلك السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية.
 - 3.2 إنجازات مجلس الإدارة خلال العام 2018.
 - 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 المتبعة 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 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.

إدراكاً من مجلس إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري "الشركة" على مدى أهمية الالتزام بقواعد الحوكمة ودورها الجوهرية والممارسات المتعلقة بذلك وإيماناً منه بوجود نظام حوكمة ملائم وفعال للشركة أمر بالغ الأهمية، حيث يعزز ثقة المساهمين والمستثمرين وكافة أصحاب المصالح من خلال متابعة أداء اللجان التابعة لمجلس الإدارة وحزمة التقارير و إتباع اللوائح والنظم الخاصة بحوكمة الشركات الصادر عن هيئة أسواق المال "الهيئة"، وتحرص الشركة دوماً على التأكد من إلتزامها بكافة القوانين والنظم ذات الصلة، لا سيما كل ما يصدر من القوانين والتعليمات الصادرة من هيئة اسواق المال ووزارة التجارة وكذلك بورصة الكويت وغيرها من الجهات الرقابية والتنظيمية، كما تحرص الشركة على تحديث النظم واللوائح الداخلية بما يتماشى مع التطورات التشريعية والتنظيمية ومطالب السوق والذي يحقق مصالح الشركة والمساهمين.

خلال العام 2018، قامت الشركة بتعزيز مبدأ الشفافية والنزاهة من خلال التواصل الإيجابي والبناء مع كافة موظفي وإدارات الشركة من أجل الوصول إلى أعلى درجات الوعي والإدراك لمتطلبات الحوكمة وجعل إطار الحوكمة ضمن ثقافة الشركة . كما لمجلس الإدارة الدور الفعال في تطبيقات إطار عمل الحوكمة من خلال متابعة كافة الإدارات والقرارات الصادرة عنها وتأكيد الوعي الكافي لكافة اصحاب المصالح ومنها على سبيل المثال لا الحصر الإفصاح طبقاً لتعليمات الهيئة إيماناً من مجلس الإدارة بضرورة التواصل مع اصحاب المصالح لما لها من أثر ايجابي على الشركة.

تم تقييم أداء مجلس الإدارة و أعضائها عن طريق مؤشرات الأداء طبقاً لإطار الحوكمة، كما كان للجنة الترشيحات والمكافآت دور فعال في تنمية مهارات أعضاء مجلس الإدارة لتقديم أفضل البرامج التدريبية لهم.

إن تعزيز ثقافة السلوك المهني والقيم الأخلاقية داخل الشركة يعد أحد الركائز الأساسية لتنفيذ أعمال الشركة، لذا فإن الشركة تولي اهتمام بضرورة التحقق من التزام كافة العاملين بالشركة سواء أعضاء مجلس الإدارة، أو الإدارة التنفيذية، أو العاملين بها بالسياسات واللوائح الداخلية للشركة والمتطلبات القانونية والرقابية من خلال تطبيق واتباع ميثاق العمل والأخلاق بالإضافة إلى آليات الحد من تعارض المصالح، والالتزام بهذا الميثاق يكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح وتشجيعهم علي متابعة أنشطة الشركة المختلفة.



القاعدة الأولى

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 ليتلائم مع عدد اللجان المنتبقة منه. تتألف لجان مجلس الإدارة من لجنة الترشيحات والمكافآت، ولجنة التدقيق، ولجنة إدارة المخاطر، وكل لجنة من هذه اللجان موثيق و لوائح تحدد مجال عملها وصلاحياتها ومسؤولياتها وواجباتها. يتكون المجلس من سبعة أعضاء تم انتخابهم 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 الجوانب التخطيط الاستراتيجية.

• الجدول أدناه يوضح المؤهلات والخبرات العملية لأعضاء المجلس الإدارة وتاريخ انتخابهم.

تاريخ الانتخاب/ تعيين	المؤهلات العلمية والخبرة العملية	تصنيف العضو (تنفيذي/ غير تنفيذي/ مستقل)، أمين سر	الاسم
2016/5/18	1. بكالوريوس الهندسة المدنية – جامعة الكويت 2. مدير عام شركة المنال للتجارة العامة والمقاولات. 3. مهندس مدني بشركة المدير الكويتي. 4. مهندس مدني ببلدية الكويت.	رئيس مجلس الإدارة	السيد/ عادل عبدالعزيز المخيزيم
2017/10/10	1. حاصل على شهادة الدكتوراة في العلوم المالية والمصرفية من جامعة لاهاي – المملكة الهولندية 2. حاصل على شهادة الماجستير في العلوم المالية والمصرفية من الجامعة الخليجية – البحرين	نائب رئيس مجلس الإدارة ونائب الرئيس التنفيذي	السيد/ عادل حمد أحمد الرومي
2016/5/18	1. Thunderbird School of Global Management (Executive Master In MBA) 2. MBS - ماجستير في علوم البناء - University of Southern California 3. بكالوريوس في الهندسة المدنية، إدارة الإنشاءات جامعة الكويت – 4. نائب الرئيس التنفيذي لشركة أسيكو للصناعات. 5. 16 عام من الخبرة في مجال الصناعة ومواد البناء.	عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي	المهندسة/ غصون غسان الخالد
2016/5/18	1. MBA - Liverpool university 2. 28 عام في مجال المحاسبة والتدقيق الداخلي والخارجي والأمور المالية.	عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي	السيد/ حسام سالم أبو لغد
2018/6/26	1. حاص على شهادة: BSc Business Information Technology PORTSMOUTH UNIVERSITY UK 2003 2. خبرة 14 عام في المجال العقاري.	عضو مستقل	السيد/ يوسف محمد يوسف القطامي
2018/6/26	1. حاصل على شهادة الثانوية العامة 2. خبرة في أعمال حرة متفرقة ومتنوعة ومنها التقييم العقاري	عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي تنفيذي	السيد / ماجد سلمان محمد العدوانى
2016/6/1	1. حاصل على ليسانس حقوق 2. حاصل على شهادة مسؤول حوكمة الشركات CCGO	أمين سر	السيد/ معزز طاهر الجزار

• اجتماعات مجلس إدارة الشركة خلال العام 2018:-

رقم الاجتماع	رقم الاجتماع													
	رقم 1	رقم 2	رقم 3	رقم 4	رقم 5	رقم 6	رقم 7	رقم 8	رقم 9	رقم 10	رقم 11	رقم 12	رقم 13	رقم 14
تاريخ الاجتماع	26 مارس	27 مارس	13 مايو	15 مايو	15 مايو	17 مايو	24 مايو	19 يونيو	28 يونيو	2 أغسطس	14 أغسطس	28 أغسطس	18 أكتوبر	14 نوفمبر
اسم عضو مجلس الإدارة وصفته	السيد/ عادل عبدالعزيز المخيزيم - رئيس مجلس الإدارة	الدكتور / عادل حمد أحمد الرومي - نائب رئيس مجلس الإدارة - تنفيذي	المهندسة / غصون غسان الخالد - عضو غير تنفيذي	السيد / حسام سالم أبو لغد - عضو غير تنفيذي	السيد/ يوسف محمد يوسف القطامي - عضو مستقل				السيد / ماجد سلمان محمد العدوانى - عضو غير تنفيذي					
قبل الانتخاب	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
قبل الانتخاب	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓

• 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 مُعتمد 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 المناقشات والمداولات بما فيها عمليات التصويت، كما يتم حفظ الملفات إلكترونياً لسهولة 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 الاختصاصات فيما بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وذلك بما يضمن الاستقلالية الكاملة، حتى يتسنى لمجلس الإدارة الاضطلاع 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 2018:**
- 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 والمطابقة عالمياً في مجالات الحوكمة.
- اجراء مراجعة وتقييم لفعالية اعمال مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنها وإجراء التقييم الذاتي للأعضاء.
- إنجازات مجلس الإدارة في مجال الأستثمار:-
- تطوير مشروع ارض المهبولة (بناء مجمع استثماري تجاري) وتوقيع العقد مع احدى شركات المقاولات و احدى دور الاشراف .

• **تشكيل لجان مجلس الإدارة:**



• **لجنة التدقيق:**

- تم تشكيل لجنة التدقيق بتاريخ 2016/6/30 ولمدة 3 سنوات، تقوم اللجنة بدورها الرقابي والمتمثل في مساندة مجلس الإدارة في الرقابة والإشراف على كفاءة واستقلالية عمليات التدقيق الداخلي والتدقيق الخارجي للشركة، بالإضافة إلى الإشراف على إعداد البيانات المالية الدورية والتقارير الرقابية الأخرى، والتأكد من كفاية وفاعلية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة. وقد اجتمعت اللجنة خلال عام 2018 بعدد (8) اجتماعات كما هو موضح بالجدول أدناه:

عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال 2018	
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
(2018/1)	11-Jan-18
(2018/2)	26-Mar-18
(2018/3)	28-Mar-18
(2018/4)	15-May-18
(2018/5)	13-Aug-18
(2018/6)	14-Nov-18
(2018/7)	20-Dec-18
(2018/8)	26-Dec-18

- **مهام وإنجازات لجنة التدقيق خلال العام 2018**
 - قامت اللجنة بالعديد من الانجازات خلال عام 2018 ، وقد اشتملت أهم انجازات اللجنة على الأمور التالية:
 - اعداد تقرير لجنة التدقيق ورفعها لمجلس الادارة لاعتماده وتلاوته في الجمعية العامة للشركة.
 - تكليف مكتب تدقيق مستقل لإعداد تقرير تقييم نظم الرقابة الداخلية داخل الشركة لعام 2018 تماشياً مع متطلبات هيئة أسواق المال – حوكمة الشركات.
 - مُراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية ورفعها لمجلس الإدارة لاعتمادها.
 - الاشراف على ادارة التدقيق الداخلي في الشركة.
 - تقييم استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي و التوصية بتعيين مراقب الحسابات.
 - اعداد تقرير لما توصلت إليه من نتائج وقرارات وتم رفع التقرير إلى مجلس الإدارة.
 - تقييم ذاتي لأداء لجنة التدقيق وذلك لتحديد مستوى الأداء وتقييم مدى فعالية اللجنة.
 - تقييم أداء مدير ادارة التدقيق الداخلي وأداء ادارة 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 . و تتولى اللجنة مراجعة سجل المخاطر الخاص بالشركة و كافة التقارير وتقارير الحوادث، كما تقوم لجنة المخاطر بمراجعة السياسات حول جميع الأمور المتعلقة بالمخاطر ومتابعة الإطار العام للمخاطر في الشركة والإشراف عليها.

عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال 2018	
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
(2018/1)	2018/1/30
(2018/2)	2018/5/20
(2018/3)	2018/10/23
(2018/4)	2018/12/30

● **مهام وإنجازات لجنة إدارة المخاطر خلال العام 2018:**

- قدمت لجنة إدارة المخاطر العديد من التوصيات الفعالة خلال عام 2018 عام أجل تدعيم إرساء إطار حوكمة الشركات فعلى سبيل المثال لا الحصر ما يلي:
 - لتوصية بإعتماد تقرير إدارة المخاطر (Top Risk).
 - مراجعة تقرير نزعة المخاطر المُقدم من إدارة المخاطر والتوصية بالإعتماد من مجلس الإدارة.
 - اعتماد التحديث الخاص إطار عمل إدارة المخاطر.
 - تقييم أداء مدير إدارة المخاطر.

- مراجعة مدى كفاية موظفي إدارة المخاطر و مدى كفاءة الموارد البشرية في إدارة المخاطر
- تقييم ذاتي لأداء إدارة المخاطر وذلك لتحديد مستوى الأداء وتقييم مدى فعالية اللجنة.
- اعداد 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 والإدارة التنفيذية 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.
- تعقد لجنة الترشيحات والمكافآت اجتماعات دورية، على الأقل مرة خلال السنة، وكذلك كلما دعت الحاجة، يقوم أمين السر بتدوين محاضر اجتماعاتها.

عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال 2018	
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
(2018/1)	2018/1/15
(2018/2)	2018/11/16
(2018/3)	2018/12/30

● مهام وإنجازات اللجنة خلال العام 2018

- قدمت لجنة الترشيحات والمكافآت العديد من التوصيات الفعالة خلال عام 2018 أجل تدعيم إرساء إطار حوكمة الشركات فعلى سبيل المثال لا الحصر ما يلي:
 - إعداد الوصف الوظيفي الخاص بأعضاء مجلس الإدارة المنتخبين.
 - المصادقة على تسمية السيد / يوسف محمد يوسف القطامي – عضو مستقل لدى أعضاء مجلس إدارة المساكن.
 - ترشيح عدد 2 عضو مجلس إدارة مُكمل.
 - تم تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء المجلس من قبل لجنة الترشيحات والمكافآت.
 - تم عمل تقييم ذاتي لأداء لجنة الترشيحات والمكافآت وذلك لتحديد مستوى الأداء وتقييم مدى فعالية اللجنة.
 - تم اعداد 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 الشركة إهتماماً كبيراً في ضمان توفير كافة المعلومات والبيانات اللازمة لقيام مجلس الإدارة بأداء مهامه على أكمل وجه، حيث قامت الشركة بتطوير لنظام أمن المعلومات وخاصة فيما يتعلق بنظام حفظ المستندات، كما أن لكل من أمين السر والرئيس التنفيذي صلاحية الدخول إلى نظام أمن 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.

- حددت اللانحة الخاصة بلجنة الترشيحات والمكافآت جميع شروط ومتطلبات تشكيل اللجنة وفقاً لقواعد الحوكمة الخاصة بهيئة أسواق المال وفضل الممارسات من حيث شروط العضوية ومدة العضوية والتطوير المستمر وكافة المتطلبات الأخرى.
- حرصت اللجنة على توفير ورش العمل وكذلك الورش التدريبية لتنمية الخبرات المهنية والقدرات الفنية تماشياً مع متطلبات الجهات الرقابية وفضل الممارسات من حيث التدريب المستمر لأعضاء مجلس الإدارة، كما تعمل اللجنة على تقديم توصيات بشأن الاعضاء المنتخبين لعضوية مجلس الإدارة أو إعادة الانتخاب في الجمعية العامة، هذا بالإضافة إلى عمل التقييم الذاتي السنوي لأداء أعضاء مجلس الإدارة.

• **تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:**

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

- تتبع الشركة إطار 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 المُفترحة 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
23,010	00	23,010

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 إنحرافات جوهرية

القاعدة الرابعة

ضمان نزاهة التقارير المالية

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

- التزاماً 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 3 أعضاء مجلس الإدارة في الشركة، تعمل هذه اللجنة على ترسيخ ثقافة الالتزام داخل الشركة وذلك من خلال ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة، فضلاً عن التأكد من كفاية وفاعلية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة.
- تُحدد اللائحة الخاصة بلجنة التدقيق جميع مهام ومسؤوليات اللجنة بالإضافة لجميع شروط ومتطلبات تشكيل اللجنة وفقاً لقواعد الحوكمة الخاصة بهيئة أسواق المال.

• **الآليات المُتبعه 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 بعدم التقيد بها.
- كما يجدر الإشارة حتى الآن، أنه لا يوجد أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.

• استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي.

- لقد أولى مجلس الإدارة اهتماماً كبيراً للحد من حالات تعارض المصالح وذلك من خلال تفويض لجنة التدقيق بالتأكد من استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي، وعليه قامت لجنة التدقيق بوضع المعايير والأسس لتقييم استقلالية مراقب الحسابات الخارجي وذلك حتى يتسنى للجنة بالتوصية لمجلس الإدارة باعادة تعيين أو تغيير المدقق الخارجي بما في ذلك تحديد أتعابهم ومراجعة خطابات تعيينهم، حيث يتم تعيين المدقق الخارجي في الجمعية العامة العادية بناءً على توصيات مجلس الإدارة، مع الوفاء بالمتطلبات التالية:
 - أن يكون المدقق الخارجي معتمداً من قبل هيئة أسواق المال، ويكون مستوفياً كافة الشروط الواردة بمتطلبات قرار الهيئة بشأن نظام قيد مراقبي الحسابات.
 - أن يكون المدقق الخارجي مستقلاً عن الشركة ومجلس إدارتها وألا يقوم بأعمال إضافية تدخل ضمن أعمال المراجعة والتدقيق والتي قد تؤثر على الحيادية والاستقلالية.وبناءً على ذلك قامت الشركة بتعيين البريع وشركاهم للقيام بالوظائف المطلوبة من قبل المدقق الخارجي المستقل.

القاعدة الخامسة

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

تشكيل إدارة مستقلة لإدارة المخاطر.

- يتوفر لدى الشركة إدارة مُستقلة 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 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 بالاستقلالية عن طريق تبعيتهم المباشرة إلى لجنة المخاطر ، 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 2018.

أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

- يتولى مجلس الإدارة المسؤولية الكاملة عن نظام الرقابة ، حيث تم وضع سياسات خاصة وإرشادات وضوابط تشمل كافة عمليات الشركة، ووضع حدود فاصلة للمسؤولية والأداء لمراقبة العمليات وتطبيق الصلاحيات وعمليات التفويض لتنفيذ العمليات اليومية. كما يتم صياغة سياسات واضحة للتحقق من الفصل بين المهام علاوة على تعزيز وجود الرقابة الثنائية في أغلب العمليات البنكية.
- تعتبر الإدارة التنفيذية للشركة الجهة المسؤولة عن الرقابة العامة على هذه الأنظمة بالإشراف والتعاون مع رؤساء الأقسام والمدراء ، حيث أن مسؤولية تطبيق نظام رقابة فعال هو مسؤولية مباشرة لكل موظف في الشركة.
- كما تقوم لجنة التدقيق بالنيابة عن مجلس الإدارة بمراجعة إطار عمليات الرقابة الداخلية وتقييم النظم الداخلية دورياً عبر تقييم العمليات التي تنفذها إدارة التدقيق الداخلي ، فضلاً عن عمليات المراجعة التي يجريها المدققون الخارجيون.
- كما تقوم لجنة التدقيق بتكليف جهة خارجية مستقلة للقيام بتقييم مدى كفاية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة وإعداد تقرير (ICR) بهذا الشأن ليتم تزويد الهيئة بهذا التقرير.

تشكيل إدارة مستقلة للتدقيق الداخلي:

- ادارة التدقيق الداخلي تتمتع بالاستقلالية الفنية التامة وتتبع لجنة التدقيق وبالتبعية لمجلس الإدارة، يتم تعيين مدير ادارة التدقيق من قبل المجلس مباشرة وبناء على ترشيح لجنة التدقيق، تقوم ادارة التدقيق الداخلي بتقديم تأكيدات وخدمات استشارية بهدف إضافة قيمة للشركة وتحسين عملياتها كما تساعد ادارة التدقيق في تحقيق أهداف الشركة من خلال اتباع أسلوب منهجي منظم لتقييم وتحسين فاعلية عمليات الحوكمة وإدارة المخاطر و الرقابة.

القاعدة السادسة تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

• ميثاق سلوكيات العمل

• تهدف مبادئ وأخلاقيات العمل المدرجة في ميثاق سلوكيات العمل بناء على توجيه من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية إلى ترسيخ قواعد عمل أخلاقية وبيئة إيجابية وكذلك ترسيخاً لمبدأ الشفافية كما يعتبر الالتزام بميثاق سلوكيات العمل من مسؤوليات كافة العاملين بالشركة ، ومن خلال هذه القيم والمبادئ يكون للشركة تأثيراً إيجابياً في القطاع الذي تعمل فيه الشركة، مما ينعكس إيجاباً على المجتمع، 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 في المصالح.
• كما تتضمن هذه السياسات التعامل الأمثل مع حالات تعارض المصالح الفعلي أو المحتمل ، وأنه يتم إتخاذ جميع القرارات بما يخدم تحقيق مصالح الشركة والمساهمين .
• يقوم المجلس بإتخاذ كافة الإجراءات الممكنة لتحديد أو منع أو إدارة تعارض المصالح ، والتي بدورها تنعكس إيجاباً على مصالح المساهمين وتحقيق أهداف الشركة.
• وفي حال وجود أي من حالات تعارض المصالح تقوم كل من لجنة المخاطر ولجنة التدقيق بالتنسيق مع مجلس الإدارة باتتباع الاجراءات اللازمة طبقاً للسياسات المتبعة ..

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 إلى شركة بورصة الكويت و هيئة أسواق المال والأطراف الأخرى أصحاب المصالح بالشركة. ويوفر الموقع الإلكتروني منفذاً واضحاً وسهلاً لكافة المتعاملين بالشركة و المساهمين واصحاب المصالح والعموم للحصول على المعلومات الكاملة والدقيقة والمفصّل عنها أيضاً ، وتتضمن فئات الإفصاح ما يلي:

- الإفصاح عن المعلومات الجوهرية
- الإفصاح عن كبار الملاك – 5 % فأكثر
- الإفصاح عن المصالح
- الإفصاح عن قائمة الأشخاص المطلعين وتحديثاتها
- كافة الإفصاحات طبقاً لتعليمات هيئة اسواق المال وبورصة الكويت

• سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

• قامت الشركة بإعداد سجل يحتوي على إفصاحات اعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية . كما يتم تعديل هذا السجل حسب الإفصاحات التي ترد إليها، ويجوز من مساهمي الشركة الأطلاع على هذا السجل أثناء ساعات العمل الرسمية دون أي رسم أو مقابل، كما يتم تحديث بيانات السجل بشكل دوري ، كما يحتوي موقع الشركة الرسمي على سجل جميع إفصاحات الشركة للسوق والتي تعود لأخر خمس سنوات سابقة.

• وحدة تنظيم شؤون المُستثمرين

• تعتمد هذه الوحدة على التواصل المستمر مع المساهمين والمستثمرين على اسس الشفافية وترسيخ الثقة ، وتقديم إدارة الشركة الدعم المستمر للمساهمين من خلال توفير الكادر المؤهل لإدارة علاقات المساهمين والرد على الاستفسارات فيما يتعلق بتطور أعمال الشركة و حسابات وسجلات المساهمين من خلال الهاتف أو البريد الإلكتروني أو الزيارات الميدانية، كما قامت الشركة بتطوير موقعها الإلكتروني والإعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح بكافة أشكالها.
• وتسعى الشركة دائماً على تحسين فاعلية الإتصال بالمساهمين وأصحاب المصالح والمجتمع بصفة عامة ونشر المعلومات الصحيحة المتعلقة بالشركة وبتطور عملياتها إيماناً من إدارة الشركة بأهمية التواصل المستمر والمنظم الذي من شأنه أن ينعكس على الفهم والتقييم العادل للشركة.

• تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات

• شهد عام 2018 تطورات فيما يتعلق بتحديث الموقع الإلكتروني للشركة، حيث يعرض الآن كافة المعلومات والبيانات الحديثة التي تُساعد المساهمين والمستثمرين الحاليين والمحتملين على ممارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة بالإضافة إلى تحديث وتطوير سجل الإفصاحات الخاص بالشركة على الموقع الإلكتروني بشكل مستمر وذلك حرصاً من الشركة على التواصل مع أكبر عدد من المساهمين والمستثمرين وأصحاب المصالح.

القاعدة الثامنة إحترام حقوق المساهمين

• تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين

• يعد ضمان العدالة والمساواة بين كافة 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، وسعيًا من الشركة للإلتزام بتوفير أعلى معايير الشفافية والمساواة في جميع المعاملات الحالية أو المحتملة للمساهمين، حيث تم إعداد السياسة في عام 2016 لتحديد 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.

• إنشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة مقاصة للمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين:-

• تسعى الشركة إلى المتابعة المستمرة لكل ما يتعلق ببيانات المساهمين، فعليه قامت بإنشاء سجل خاص يحفظ لدى المقاصة، تفيد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم 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 خاصة به 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 اتخاذ القرارات، وذلك من خلال كافة قنوات الإعلان، التي تشمل الموقع الإلكتروني لشركة بورصة الكويت والموقع الإلكتروني للشركة والصحف اليومية. وذلك التزاماً من الشركة بضمان قيام جميع المساهمين بممارسة حقوقهم بشكل عادل دون أي انتهاك لتلك الحقوق، كما نص النظام الأساسي أن لكل مساهم أياً كان عدد أسهمه حق الحضور والتصويت في الجمعية العامة، ويكون له عدد الأصوات المقررة لذات الفئة من الأسهم. وتحتوي سياسة حماية حقوق المساهمين على كافة الاجراءات التي تضمن حقوق المساهمين في هذا الشأن .

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 أصحاب المصالح، وتم تصميم هذه السياسة بهدف ضمان احترام وحماية حقوق أصحاب المصالح وفقاً للقوانين والتعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية ذات الصلة من أجل توفير الإستقرار والإستدامة الوظيفية من خلال أدائها المالي الجيد، كما تم تحديد الشروط الواجب توفرها في الأطراف اللذين ينطبق عليهم وصف اصحاب المصالح في الشركة من خلال السياسة وتم وضع المبادئ التوجيهية حول كيفية حماية هذه الحقوق ومنها على سبيل المثال لا الحصر:-

- آليات تعويض أصحاب المصالح في حالة انتهاك حقوقهم التي تقرها الأنظمة وتحميها العقود.
- آليات تسوية الشكاوي أو الخلافات التي قد تنشأ بين أصحاب المصالح.
- 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 ومنتظم.
- قامت الشركة بتحديث سياسة الإبلاغ، والتي تحدد الإجراءات والمبادئ الإرشادية لإخطار الإدارة المختصة في الشركة بأي سلوك غير لائق أو مخالف حتى يتم اتخاذ الإجراء التصحيحي اللازم في الوقت المناسب، وتعكس هذه السياسة التزام الشركة بمعايير السلوك المهني والأخلاقي من خلال المساعدة على خلق بيئة تمكن اصحاب المصالح وموظفي الشركة وأعضاء الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة من التعبير عن أي مخاوف أو سلوك غير لائق مع ضمان حماية الشخص المبلغ.
- تؤكد الشركة باستمرار على استخدام موقعها الإلكتروني للتواصل مع أصحاب المصالح (المساهمين والمستثمرين والعملاء والجهات الرقابية وغيرها) من خلال تقديم المعلومات الواجب نشرها والخاصة بالشركة على موقعها الإلكتروني.

القاعدة العاشرة

تعزيز وتحسين الأداء

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

خلال عام 2018، قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بتقديم التدريب المستمر والبرامج التعريفية لأعضاء مجلس الإدارة، حيث أتم السادة أعضاء مجلس الإدارة حضور ورش العمل التالية:

- إدارة المخاطر ودور مجلس الإدارة
- تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- يتم تقييم مجلس الإدارة ككل وتقييم كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة عن طريق لجنة الترشيحات والمكافآت، كما يعكس التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة التزام الشركة بالسعي الدائم إلى تحسين أداء المجلس ودوره الإشرافي، كما أن التقييم 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 الاداء من خلال تحديد نقاط القوة والضعف ومراجعة احتياجات الأعضاء من التدريب والتطوير.
- جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة.
- يبذل مجلس الإدارة جهودا كبيرة في خلق القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة من خلال التأكيد على الإدارة التنفيذية الالتزام المتواصل بخلق ثقافة محفزة يعمل باعلة معايير المهنية والتطوير الذاتي وكذلك بتحفيز الموظفين عبر ربط المكافآت والترقيات التي يحصلون عليها بأدائهم الذي يتم تقييمه من خلال معايير واضحة كي يبذلوا قصارى جهودهم في تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، كما تحرص الشركة على تطوير أداء الموظفين من خلال ترتيب دورات تدريبية لهم وتشجعهم 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 التأكد من معرفة وإدراك الموظفين بأهمية برامج المسؤولية الاجتماعية ووجود ما يكفل إمام 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 الاجتماعي.
- 1- 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 الآليات لإبراز دور الشركة خلال العام 2018:
 - ✓ الموقع الإلكتروني للشركة.
 - ✓ إبلاغ الموظفين عن طريق البريد الإلكتروني.

تقرير لجنة التدقيق – للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

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 | رئيس لجنة التدقيق |
| 2. السيدة / غصون غسان الخالد | عضو لجنة التدقيق |
| 3. السيد/ يوسف محمد القطامي | عضو لجنة التدقيق |

اجتماعات اللجنة وانجازاتها:

- قامت اللجنة خلال عام 2018 بعقد عدد 8 اجتماعات، وقد اشتملت أهم انجازات اللجنة على الأمور التالية:
- 1- اعداد تقرير لجنة التدقيق ورفعها لمجلس الادارة لاعتماده وتلاوته في الجمعية العامة للشركة.
 - 2- تكليف مكتب تدقيق مستقل لإعداد تقرير تقييم نظم الرقابة الداخلية داخل الشركة لعام 2018 تماشياً مع متطلبات هيئة أسواق المال – حوكمة الشركات.
 - 3- مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية ورفعها لمجلس الإدارة لاعتمادها.
 - 4- الاشراف على ادارة التدقيق الداخلي في الشركة.
 - 5- تقييم استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي و التوصية بتعيين مراقب الحسابات.
 - 6- اعداد تقرير لما توصلت إليه من نتائج وقرارات وتم رفع التقرير إلى مجلس الإدارة.
 - 7- تقييم ذاتي لأداء لجنة التدقيق وذلك لتحديد مستوى الأداء وتقييم مدى فعالية اللجنة.
 - 8- تقييم أداء مدير ادارة التدقيق الداخلي وأداء ادارة التدقيق الداخلي.

رأي اللجنة فيما يتعلق ببيئة الرقابة الداخلية في الشركة

من خلال قيام اللجنة بأداء عملها خلال عام 2018 ، تعتقد اللجنة بأن نظم الرقابة المعتمدة والمطبقه بالشركة مرضية ، حيث لم يستدل خلال العام على أية فجوات جوهرية أو اخفاقات تذكر في تطبيقات نظم الرقابة الداخلية.



التاريخ : 2019/03/31م

000053

التقرير الشرعي السنوي
لـ " هيئة الرقابة الشرعية "
للسنة المالية المنتهية في 31 / 12 / 2018

السادة / مساهمي شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري. المحترمين

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وأصحابه أجمعين

بمقتضى التعيين من قبل الجمعية العمومية وما تضمنه النظام الأساسي للشركة وتعليمات الجهات الرقابية وبناء على ملحق القرار رقم (73) لسنة 2018 المادة 2-2-10 ما نصه " 1- بيان بأعمال مراجعة الهياكل الاستثمارية والمنتجات وصيغ العقود وتطويرها وكافة المستندات والاجراءات والمنتجات الجديدة 2- كافة القرارات الصادرة عن هيئة الرقابة الشرعية 3- أدلة السياسات والاجراءات لمنتجات وأنشطة الشخص المرخص له المعدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية" وبناء عليه :

راجعت هيئة الرقابة الشرعية للشركة المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي طرحتها الشركة خلال الفترة، وكذلك قامت بالمراجعة الواجبة لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة تقيدت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وكذلك بالفتاوى والقرارات والإرشادات الصادرة من الهيئة الشرعية والمعايير الشرعية المعتمدة للشركة، والرد على كافة الاستفسارات التي تبديها الشركة التي تنشأ عن مباشرة الأعمال والخاصة بتفسير أو تطبيق المعايير الشرعية.

ونبين أن مسؤولية العمل في الشركة وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية يقع على عاتق الإدارة.

علما بأن:

- لم تصدر الشركة أي أعمال الهياكل الاستثمارية والمنتجات وصيغ العقود وتطويرها وكافة المستندات والاجراءات والمنتجات.
- لم تصدر الشركة اي سياسات والاجراءات لمنتجات وأنشطة خلال الفتره
- لم تصدر الهيئة الشرعية أي قرارات للعقود والعمليات والمعاملات خلال الفترة.
- أن مسؤولية إخراج الزكاة تقع على عاتق المساهمين لذا فإن على المساهم إخراج زكاة أسهمه عند تحقق الشروط والضوابط الشرعية للزكاة.

والحمد لله رب العالمين،،،

د/ جراح نايف الفضلي

رئيس هيئة الرقابة الشرعية

د/ عمر خليفة الشايجي

عضو هيئة الرقابة الشرعية

أ/ ضاري ليث العتيقي

عضو هيئة الرقابة الشرعية

Tel. 00965 22 960 565

Fax.00965 2241 55 69

P.O. Box. 957 Sura

Code. 45710

State of Kuwait

تعهد مجلس الإدارة
بسلامة ونزاهة البيانات المالية

السادة / مُساهمي شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري
تحية طيبة وبعد ،،،،،
يتعهد مجلس إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري بسلامة ونزاهة التقارير المالية
والتقارير ذات الصلة بنشاط الشركة المُعدة من قِبَل شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري عن
السنة المالية المُنتهية في 2018/12/31

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

رئيس مجلس الإدارة
عادل عبدالعزيز المخيزيم



المساكن

Tel. +965 188 88 11
Fax. +965 22495319
PO Box. 24079
Safat 13101 kuwait
هاتف: +965 1888811
فاكس: +965 22495319
ص.ب: 24079
صفاة 13101 الكويت
سجل تجاري رقم 44733

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

صفحة	تقرير مراقب الحسابات المستقل
4	بيان المركز المالي المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
7	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
8	بيان التدفقات النقدية المجمع
34 – 9	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (المجموعة)، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2018، 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 المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018، 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 مراقب 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. هذا ولقد قمنا بعرض أمور التدقيق الهامة التالية والتي وجب علينا عرضها في تقريرنا:

تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية بمبلغ 15,460,166 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 ورسملة الدخل، 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 (9).

معلومات أخرى

تتكون فقرة "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. إن المعلومات الأخرى من مسؤولية الإدارة. إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى المرتبطة بها، كما أننا لا نعبر ولن 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 هناك أخطاء مادية في تلك المعلومات الأخرى، فإننا مطالبون بإظهار ذلك ضمن تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل ووفقا 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 مراقب 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 دائما بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء وسواء كانت منفردة أو مجتمعة 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 تتجاوب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساسا 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 ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- 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 مراقب 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 للشركات 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 جدا، 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

بالإضافة إلى ذلك، 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. وأننا 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 والتعديلات اللاحقة عليهما، وأن الجرد أجري وفقا للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما على وجه يؤثر ماديا في المركز المالي المجمع للشركة الأم أو نتائج أعمالها.

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

دولة الكويت
28 فبراير 2019

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2017	2018	إيضاح	الموجودات
216,981	199,857	3	نقد ونقد معادل
335,675	489,623	4	مديون وأرصدة مدينة أخرى
124,489	109,369	5	مستحق من أطراف ذات صلة
3,418,594	2,722,532	6	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
-	671,953	7	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
921,225	-	8	موجودات مالية متاحة للبيع
17,498,684	15,460,166	9	عقارات استثمارية
5,893	3,940		ممتلكات ومعدات
22,521,541	19,657,440		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
			المطلوبات :
1,223,795	988,736	10	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
5,926,930	8,549,579	11	دائنو مرابحات
4,170,027	1,001,126	12	إلتزام مقابل إيجار تمويلي
857,734	658,179	5	مستحق إلى أطراف ذات صلة
45,884	42,262		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
12,224,370	11,239,882		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية :
10,000,000	10,000,000	13	رأس المال
954,090	954,090	14	إحتياطي إجباري
950,536	950,536	15	إحتياطي إختياري
(94,687)	(94,687)	16	أسهم خزانة
71,610	71,610		إحتياطي أسهم خزانة
228,558	629		التغيرات التراكمية في القيمة العادلة
(617,401)	(797,993)		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,195,835)	(2,666,927)		خسائر متراكمة
10,296,871	8,417,258		مجموع حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم
300	300		الحصص غير المسيطرة
10,297,171	8,417,558		مجموع حقوق الملكية
22,521,541	19,657,440		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. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2017	2018	إيضاح	
486,360	491,691		صافي إيرادات إيجارات
-	260,000		إيرادات بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
486,360	751,691		
-	(231,475)		تكاليف بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
486,360	520,216		مجمّل الربح
-	(426,805)	6	خسائر إنخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(844,768)	(1,100,878)	17	صافي خسائر عقارات استثمارية
(170,687)	(140,314)	18	مصاريف عمومية وإدارية
(2,605)	(2,038)		مصاريف تسويقية
(531,700)	(1,149,819)		خسارة العمليات
65,865	32,286	19	صافي أرباح استثمارات
(268,851)	(328,962)		تكاليف تمويلية
1,021	772		إيرادات أخرى
(733,665)	(1,445,723)		صافي خسارة السنة
			المتعلقة بـ :
(733,665)	(1,445,723)		مساهمي الشركة الأم
(733,665)	(1,445,723)		صافي خسارة السنة
(7.46)	(14.70)	20	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 2018
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2017	2018	إيضاح
(733,665)	(1,445,723)	صافي خسارة السنة
		(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر:
		بنود ممكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر
		المجموع:
(62,727)	-	8 التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحه للبيع
298,671	(180,592)	فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية
235,944	(180,592)	
		بنود لا يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر
		المجموع:
		7 التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
-	(188,237)	الدخل الشامل الآخر
-	(188,237)	
235,944	(368,829)	(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للسنة
(497,721)	(1,814,552)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة
		المتعلقة ب:
(497,721)	(1,814,552)	مساهمي الشركة الأم
(497,721)	(1,814,552)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة

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

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم										
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	المجموع الجزئي	خسائر متراكمة	إحتياطي ترجمة عملات أجنبية	التغيرات التراكمية في القيمة العادلة	إحتياطي أسهم خزانة	أسهم خزانة	إحتياطي إختياري	إحتياطي إجباري	رأس المال
10,938,896	144,304	10,794,592	(462,170)	(916,072)	291,285	71,610	(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
(72,388)	-	(72,388)	(33,301)	-	(39,087)	-	-	-	-	-
10,224,783	300	10,224,483	(1,229,136)	(617,401)	189,471	71,610	(94,687)	950,536	954,090	10,000,000
(1,814,552)	-	(1,814,552)	(1,445,723)	(180,592)	(188,237)	-	-	-	-	-
7,327	-	7,327	7,932	-	(605)	-	-	-	-	-
8,417,558	300	8,417,258	(2,666,927)	(797,993)	629	71,610	(94,687)	950,536	954,090	10,000,000

الرصيد كما في 1 يناير 2017
مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
التغير في الحصص غير المسيطرة
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017
أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)
(إيضاح 2 - د)
الرصيد في 1 يناير 2018
مجموع الخسارة الشاملة للسنة
المحول للخسائر المتراكمة عند استبعاد موجودات
مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018

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 المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2017	2018	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية :
(733,665)	(1,445,723)	صافي خسارة السنة
-	426,805	تسويات :
964,768	1,004,878	خسائر إنخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(120,000)	96,000	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
2,931	2,038	خسارة (ربح) بيع عقارات استثمارية
(65,865)	(32,286)	إستهلاك
268,851	328,962	صافي أرباح استثمارات
1,945	3,312	تكاليف تمويلية
318,965	383,986	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :
96,962	(174,801)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
32,792	2,671	مستحق من أطراف ذات صلة
(73,715)	130,970	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
3,792	(24,745)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(44,305)	200,445	مستحق إلى أطراف ذات صلة
334,491	518,526	النقد الناتج من العمليات
-	(30,514)	حصة الزكاة المدفوعة
(26,870)	(6,934)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
307,621	481,078	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية :
-	29,275	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(102,189)	(162,690)	المدفوع لعقارات استثمارية
-	430,000	المحصل من بيع عقارات استثمارية
(184)	(85)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
45,890	32,286	إيرادات توزيعات مستلمة
(56,483)	328,786	صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية :
(199,995)	(160,000)	المدفوع عن تخفيض رأس المال
(2,634)	(19,800)	توزيعات نقدية مدفوعة
7,218	2,872,683	صافي الحركة على دائنو مرائب
(82,227)	(3,168,901)	صافي الحركة على التزام مقابل إيجار تمويلي
(268,851)	(328,962)	تكاليف تمويلية مدفوعة
(189,051)	-	أثر إنهاء وحل شركة تابعة
(735,540)	(804,980)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(484,402)	4,884	صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
(870)	-	نقد خاص بالشركة التابعة المستبعدة
(9,518)	(22,008)	إحتياطي ترجمة عملات اجنبية
711,771	216,981	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
216,981	199,857	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
		خلال السنة قامت المجموعة بالدخول في المعاملات غير النقدية التالية والتي لم تنعكس في بيان التدفقات النقدية المجمع:
2017	2018	
(1,618,000)	(400,000)	مستحق من أطراف ذات صلة
1,618,000	400,000	المحصل من بيع عقارات استثمارية
-	-	

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 الأم بموجب عقد تأسيس رقم 7137 / جلد 1 والمؤرخ في 7 أكتوبر 2006 وتعديلاته اللاحقة وأخرها ما تم التأشير عليه بالسجل التجاري تحت رقم 34379 بتاريخ 23 أغسطس 2016.

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

- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم 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 الأم 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 الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنجعات 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 الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم 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 مدرجة في بورصة الكويت بتاريخ 14 أكتوبر 2008.

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

إن عنوان الشركة الأم المسجل: برج الحمرا التجاري - منطقة الشرق - القطعة 8 - المبنى 14 - الدور 34 - مكتب رقم 2 - ص. ب رقم 24079 - الصفاة، 13101 - دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 28 فبراير 2019، 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، وتتخلص السياسات المحاسبية الهامة فيما يلي:

(أ) أسس الإعداد:

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم، ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا البنود التالية والتي تدرج بقيمتها العادلة:

- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.
- العقارات الاستثمارية.

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 والتقديرات والإفتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم (2 - ث).

المعايير والتفسيرات الصادرة وجارية التأثير

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2018 المتعلقة بالمجموعة وبياناتها كالتالي:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) – الأدوات المالية

يحل هذا المعيار، الذي يبدأ سريانه اعتباراً من أو بعد 1 يناير 2018، محل معيار المحاسبة الدولي رقم (39) "الأدوات المالية: التحقق والقياس". يوضح المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) كيفية تصنيف وقياس الأدوات المالية، ويشمل نموذج الخسائر الإلتزامية المتوقعة لغرض احتساب انخفاض قيمة الموجودات المالية والمتطلبات العامة الجديدة لمحاسبة التحوط. كما سوف تظل الإرشادات حول تحقق أو عدم تحقق الأدوات المالية من معيار المحاسبة الدولي رقم (39) بدون تغيير. يرجى الرجوع إلى إيضاح رقم (2 – د) حول أثر التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9).

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، ويحدد إطاراً شاملاً لكيفية وتوقيت الاعتراف بالإيرادات. سوف يحل هذا المعيار محل المعايير والتفسيرات التالية عند تطبيقه:

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

يسري هذا المعيار على جميع الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء، إلا إذا كانت العقود في نطاق المعايير الأخرى مثل معيار المحاسبة الدولي (17). كما توفر متطلباته نموذجاً للاعتراف وقياس الأرباح والخسائر الناتجة من استبعاد بعض الموجودات غير المالية، بما في ذلك الممتلكات والعقارات والمعدات والموجودات غير الملموسة. كما سيحدد المعيار مجموعة شاملة من متطلبات الإفصاح المتعلقة بطبيعة، مدى وتوقيت الإيرادات وكذلك عدم التأكد من الإيرادات والتدفقات النقدية المتعلقة بها مع العملاء. يرجى الرجوع إلى إيضاح رقم (2 – م) – حول أثر التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15).

تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (22) – معاملات العملات الأجنبية والدفعة المقدمة

تسري هذه التفسيرات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، وتوضح أنه عند تحديد سعر الصرف لاستخدامه عند الاعتراف المبدئي للموجودات، المصاريف أو الإيرادات (أو جزء منها) المتعلقة عند إلغاء الاعتراف بالموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية المتعلقة بالدفعة المقدمة، إن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تعترف فيه المنشأة ميدنياً بالموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية الناتجة من الدفعة المقدمة. إذا كان هناك دفعات أو تحصيلات مقدما متعددة، فإنه يجب على المنشأة تحديد تاريخ المعاملات لكل دفعة أو تحصيل دفعة مقدمة. لم يكن لتطبيق هذا التفسير تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

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 الإنشاء أو التطوير إلى أو من العقار الاستثماري. تبين التعديلات أن حدوث تغيير في الاستخدام عندما يقابل أو 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. لم يكن لتطبيق هذه التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

تتطبق بعض التعديلات والتفسيرات الأخرى للمرة الأولى في 2018 ولكن ليس لها أثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات كانت قد صدرت ولكن لم يبدأ سريانه بعد.

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 (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 المجمع بطريقة مشابهة للإيجار التمويلي الوارد في المعيار المحاسبة الدولي رقم (17) مع استثناءات محدودة على الموجودات ذات القيمة المنخفضة والإيجارات قصيرة المدى. كما في تاريخ بدء عقد الإيجار، سيعترف المستأجر بالتزامه بسداد دفعات الإيجار وإعترافه بالموجودات والتي تمثل 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 إما طريقة الأثر الرجعي الكامل أو طريقة الأثر الرجعي المعدل. فيما عدا ذلك فإن المحاسبة عن التأجير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) لم تتغير في معظمها عن معيار المحاسبة الدولي (17).

إن المجموعة حالياً بصدد دراسة أثر تطبيق هذا المعيار على البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9): مزايا الدفع مقدماً مع التعويض السلبي وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)، يمكن قياس أداة الدين بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، شريطة أن تكون التدفقات النقدية التعاقدية فقط مدفوعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المستحق من المبلغ الأصلي القائم (معايير سداد المبالغ الأصلية وفوائدها) والاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج الأعمال المناسب لغرض التصنيف. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) أن الأصل المالي يجتاز اختبار معايير سداد المبالغ الأصلية وفوائدها بغض النظر عن أي حدث أو ظرف يؤدي إلى الإنهاء المبكر للعقد وبغض النظر عن أي طرف يدفع أو يتلقى تعويضات معقولة عن الإنهاء المبكر للعقد. يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي وتسري اعتباراً من 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر.

دورة التحسينات السنوية 2015-2017 (الصادرة في ديسمبر 2017)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) – دمج الأعمال
توضح التعديلات أن أي منشأة عند اكتساب السيطرة على عمليات مشتركة، فإنها تطبق متطلبات دمج الأعمال على مراحل منها قياس الاستثمارات المملوكة من قبل في موجودات ومطلوبات العمليات المشتركة بالقيمة العادلة. وللقيام بذلك، يقوم المشتري بقياس حصص ملكيته المملوكة سابقاً في العمليات المشتركة.

تطبق المنشأة تلك التعديلات على معاملات دمج الأعمال التي يكون تاريخ الحيازة لها في أو بعد الفترة المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر.

معيار المحاسبة الدولي (23) – تكاليف الاقتراض
توضح التعديلات أن المجموعة تعامل أي قروض تمت في الأساس لتطوير أصل مؤهل كجزء من القروض العامة عندما تكون كل الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام المخصص له أو البيع قد اكتملت.

تطبق المجموعة تلك التعديلات على تكاليف الاقتراض المتكبدة في أو بعد الفترة المالية السنوية التي تطبق فيها المجموعة تلك التعديلات للمرة الأولى. تطبق المجموعة تلك التعديلات على المعاملات التي تحصل فيها على سيطرة مشتركة في أو بعد أو الفترة المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. وحيث أن سياسة المجموعة الحالية تتماشى مع هذه التعديلات، فإن المجموعة لا تتوقع أن يكون لتلك التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة.

(ب) أسس التجميع:

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

نسبة الملكية (%)		الأنشطة	بلد التأسيس	إسم الشركة التابعة
2017	2018	الرئيسية		
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) إن 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 لنسبة إلى 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 اتخاذ 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. وتحديدًا، يتم ادراج الإيرادات والمصاريف للشركة التابعة التي تم شراؤها أو استبعادها خلال السنة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع من تاريخ حصول الشركة الأم على السيطرة وحتى تاريخ زوال سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة. عند التجميع، يتم إستبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة بإستخدام 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، بيان الأرباح أو الخسائر المجمع 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 كعاملة 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 الاعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

- إستبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- إستبعاد القيمة الدفترية للخصص غير المسيطرة.
- إستبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة 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) تصنيفات الجزء المتداول وغير المتداول:

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات إستناداً إلى تصنيف المتداول / غير المتداول، كما هو مبين في إيضاح رقم (27) الخاص بتحليل إستحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.

تعتبر الموجودات متداولة إذا:

- كانت من المتوقع تحققها أو تنوى المجموعة بيعها أو استهلاكها خلال دورة التشغيل العادية، أو
- كانت محتفظ به لغرض المتاجرة، أو
- كانت من المتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي المجمع، أو
- كانت نقد أو نقد معادل مالم يكن نقد محتجز أو يستخدم لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ بيان المركز المالي المجمع.

تصنف المجموعة كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة إذا:

- كان من المتوقع تسويتها ضمن دورة التشغيل العادية، أو
- محتفظ به بصورة رئيسية لغرض المتاجرة، أو
- كان من المتوقع تسويتها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي المجمع، أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي المجمع.

تصنف المجموعة كافة مطلوباتها الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

(د) 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 وتنوي السداد إما بالصافي أو ببيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع نقد ونقد معادل، مدينين، مستحق من أطراف ذات صلة، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، دائنين، دائنو مرابحات، إلتزام مقابل إيجار تمويلي، ومستحق إلى أطراف ذات صلة.

(1-د) الموجودات المالية:

السياسات المحاسبية المطبقة كما في 1 يناير 2018:

طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) – الأدوات المالية الصادر في يوليو 2014 مع تطبيق مبدئي كما في 1 يناير 2018. تمثل متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تغيير جوهري عن معيار المحاسبة الدولي (39) "الأدوات المالية: التحقق والقياس". يؤدي المعيار الجديد إلى تغييرات جوهريّة في محاسبة الموجودات المالية ولبعض جوانب محاسبة المطلوبات المالية.

د-1/1) تصنيف الموجودات المالية:

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج الأعمال الخاص بالمجموعة لإدارة موجوداتها وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات مجتمعين.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها وفق مستوى يعكس أفضل وسيلة لإدارة المجموعة لموجوداتها المالية لتحقيق أهدافها، وتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية. وهذا سواء كان هدف المجموعة الوحيد هو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وكذلك التدفقات النقدية من بيع الموجودات معاً. وإذا لم تنطبق أي من هاتين الحالتين (كان يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية لأغراض المتاجرة)، فإن الموجودات المالية تصنف كجزء من نموذج أعمال البيع وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من المحفظة ككل.

الاعتراف المبدئي

يتم الاعتراف بمشتريات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ التسوية، وهو التاريخ الذي يتم فيه تسليم الأصل للمجموعة أو شراؤه من قبل المجموعة. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية (كلياً أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو عندما تحول المجموعة حقها في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، وذلك في إحدى الحالتين التاليتين: (أ) إذا تم تحويل جميع المخاطر والعوائد الخاصة بملكية الموجودات المالية من قبل المجموعة، أو (ب) عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للموجودات المالية أو الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الموجودات المالية. عندما تحتفظ المجموعة بالسيطرة، فيجب عليها الاستمرار في إدراج الموجودات المالية بحدود نسبة مشاركتها فيها.

فئات قياس الموجودات المالية

تم استبدال فئات قياس الموجودات المالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39) (بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، المتاحة للبيع، المحفوظ بها حتى الاستحقاق، القروض والمدينين) بما يلي:

- أدوات الدين بالتكلفة المطفأة.
- أدوات الدين بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر، مع إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
- أدوات الملكية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر، مع عدم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

تقاس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت تتوافق مع الشرطين التاليتين:

- الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى تملك الأصل للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية، و
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تظهر تواريخ محددة للتدفقات النقدية والتي تتضمن بشكل أساسي مدفوعات المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة على المبلغ المتبقي.

أدوات الدين التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

إن النقد والنقد المعادل، المدينين التجاريين والمستحق من الأطراف ذات الصلة مصنفة كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

النقد والنقد المعادل:

- يتمثل النقد والنقد المعادل في النقد في الصندوق ولدى البنوك والودائع تحت الطلب لدى البنوك والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة والتي تستحق خلال فترة 3 شهور أو أقل من تاريخ الإيداع والقابلة للتحويل إلى مبالغ محددة من النقد والتي تتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة. كما يتم احتساب إيرادات العوائد على أساس نسبي زمني.

مدينون تجاريون:

- تمثل المدينون المبالغ المستحقة من العملاء عن بيع بضائع، تأجير وحدات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف مبدئياً بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة أن تقرر تصنيف بعض من أدوات الملكية دون الرجوع في ذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر عندما تتوافق مع تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (32) "الأدوات المالية: العرض"، ولا يحتفظ بها لغرض المتاجرة. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية لا يعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند ثبوت الحق في تلك التوزيعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من تلك المحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة تسجل تلك الأرباح في الدخل الشامل الأخر. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر لتقييم انخفاض القيمة. وعند استبعادها، يعاد تبويب الأرباح أو الخسائر من التغييرات المترجمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغييرات في حقوق الملكية.

تصنف المجموعة الاستثمارات في أدوات الملكية ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر في بيان المركز المالي المجمع.

(د-2/1) انخفاض قيمة الموجودات المالية:

أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) إلى تغييرات جذرية في محاسبة المجموعة لخسائر انخفاض القيمة للموجودات المالية عن طريق تبديل طريقة الخسائر المحققة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39) بطريقة الخسائر الائتمانية المستقبلية المتوقعة.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) من المجموعة تسجيل مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحفوظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ثم يخصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل.

بالنسبة للمدينين التجاريين والمدينين الآخرين، طبقت المجموعة أسلوب المبسط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم انخفاض القيمة على أساس مجمع.

بالنسبة لأرصدة الأطراف ذات الصلة والقروض بين شركات المجموعة، تطبق المجموعة أسلوب المستقبلية حيث لم يعد الاعتراف بالخسائر الائتمانية يعتمد على تحديد المجموعة في البداية لحدث خسائر الائتمان. وبدلاً من ذلك، تأخذ المجموعة في الاعتبار نطاق أكبر من المعلومات عند تقييم مخاطر الائتمان وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث الماضية، الظروف الحالية، التوقعات المعقولة والممكن إثباتها والتي تؤثر على القدرة المتوقعة على تحصيل التدفقات النقدية المستقبلية لأداة الدين.

لتطبيق الأسلوب المستقبلية، تطبق المجموعة تقييم من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

- المرحلة الأولى – الأدوات المالية التي لم تتراجع قيمتها بصورة كبيرة بالنسبة لجودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي أو المصنفة ذات مخاطر ائتمانية منخفضة.
- المرحلة الثانية (عدم انخفاض قيمة الائتمان) – الأدوات المالية التي تراجعت قيمتها بصورة كبيرة من حيث جودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي ومخاطرها الائتمانية غير منخفضة.
- المرحلة الثالثة (انخفاض قيمة الائتمان) – الموجودات المالية التي لها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية والمحدد أن قيمتها قد انخفضت عندما يكون لحدث أو أكثر أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدر.

يتم الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة 12 شهراً" للمرحلة الأولى مع الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية.

يتحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تعتبر المجموعة الأصل المالي متعزراً عندما تتأخر المدفوعات التعاقدية لـ 180 يوماً. ومع ذلك، وفي بعض الحالات، يمكن للمجموعة أن تعتبر الأصل المالي متعزراً عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أن المجموعة قد لا تتلقى كامل المبالغ التعاقدية المستحقة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يتوقع استرداد التدفقات النقدية التعاقدية.

(د-3/1) المرحلة الانتقالية:

تم تطبيق التغييرات في السياسات المحاسبية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) كما هو موضح أدناه:

(أ) لم يتم تعديل أرقام المقارنة حيث قررت المجموعة إتباع نهج إثبات الفروق في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) في الأرباح المرحلة والاحتياطات كما في 1 يناير 2018. وبناءً على ذلك، فإن المعلومات المدرجة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 لا تعكس بشكل عام متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) وبالتالي فإن المعلومات المدرجة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 لا تمثل معلومات مقارنة من حيث متطلبات هذا المعيار.

(ب) تم إجراء التقييمات التالية على أساس الحقائق والظروف التي كانت موجودة في تاريخ التطبيق الأولي.

- تحديد نموذج العمل الذي يتم بموجبه الاحتفاظ بالموجودات المالية.
- تصنيف وإلغاء التصنيف السابق لبعض الموجودات والمطلوبات المالية كما تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- تصنيف بعض الاستثمارات في أدوات الملكية غير المحتفظ بها بغرض المتاجرة في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

إن أثر هذا التغيير في السياسة المحاسبية كما في 1 يناير 2018 هو زيادة الخسائر المتراكمة بمبلغ 33,301 دينار كويتي، ونقص احتياطي القيمة العادلة بمبلغ 39,087 دينار كويتي على النحو التالي:

احتياطي القيمة العادلة	خسائر متراكمة	
228,558	(1,195,835)	رصيد الإقفال تحت معيار المحاسبة الدولي رقم (39) (31 ديسمبر 2017)
(39,087)	-	أثر إعادة التصنيف وإعادة القياس: أدوات ملكية متاحة للبيع إلى أدوات ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	(33,301)	أثر الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
-	(33,301)	الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (9) لأدوات الدين بالتكلفة المطفأة
189,471	(1,229,136)	الرصيد الافتتاحي بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) في تاريخ التطبيق المبدئي في 1 يناير 2018

تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)

يوضح الجدول التالي التسوية بين فئات القياس الأولية والقيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39) وفئات القياس الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما في 1 يناير 2018:

القيمة الدفترية الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)	القيمة الدفترية الأساسية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39)	التصنيف الجديد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)	التصنيف الأساسي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39)	الموجودات المالية:
216,981	216,981	التكلفة المطفأة	قروض ومدينون	نقد و نقد معادل
314,822	335,675	التكلفة المطفأة	قروض ومدينون	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
112,041	124,489	التكلفة المطفأة	قروض ومدينون	مستحق من أطراف ذات صلة
882,138	921,225	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	موجودات مالية متاحة للبيع	أدوات ملكية
1,525,982	1,598,370			مجموع الموجودات المالية
1,223,795	1,223,795	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	المطلوبات المالية:
5,926,930	5,926,930	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
4,170,027	4,170,027	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	دائنو مرابحات
857,734	857,734	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	إلتزام مقابل إيجار تمويلي
12,178,486	12,178,486	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	مستحق إلى أطراف ذات صلة
				مجموع المطلوبات المالية

تسويات الأرصدة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39) بالأرصدة الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) وذلك عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9):

إن الجدول التالي يوضح التسويات بين الأرصدة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39) والأرصدة الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) وذلك عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) كما في تاريخ 1 يناير 2018:

الرصيد الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) كما في 1 يناير 2018	إعادة القياس	إعادة التصنيف	الرصيد الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39) كما في 31 ديسمبر 2017	
335,675	-	-	335,675	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(20,853)	(20,853)	-	-	الرصيد أول الفترة
314,822	(20,853)	-	335,675	خسائر الانخفاض في القيمة
				الرصيد آخر الفترة
124,489	-	-	124,489	المستحق من أطراف ذات صلة
(12,448)	(12,448)	-	-	الرصيد أول الفترة
112,041	(12,448)	-	124,489	خسائر الانخفاض في القيمة
				الرصيد آخر الفترة
921,225	-	-	921,225	موجودات مالية متاحة للبيع
(921,225)	-	(921,225)	-	الرصيد أول الفترة
-	-	(921,225)	921,225	محول إلى موجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
				الرصيد آخر الفترة
-	-	-	-	موجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
882,138	(39,087)	921,225	-	الرصيد أول الفترة
882,138	(39,087)	921,225	-	محول من موجودات مالية متاحة للبيع
				الرصيد آخر الفترة

السياسات المحاسبية المطبقة حتى تاريخ البيانات المالية المجمعة في 31 ديسمبر 2017:

قررت المجموعة عدم تعديل أرقام المقارنة، وبناء عليه تمثل أرقام المقارنة المعروضة السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل المجموعة في السنوات السابقة.

التصنيف:

حتى تاريخ 31 ديسمبر 2017، قامت المجموعة بتصنيف الموجودات المالية حسب الفئات التالية:

- (أ) قروض ودمم مدينة – إن السياسة المحاسبية كما هي مذكورة أعلاه في بند أدوات الدين بالتكلفة المطفأة.
(ب) 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.

إن هذه التصنيفات تعتمد على الغرض من شراء هذه الاستثمارات وتحدد من قبل الإدارة عند الاعتراف المبدئي لها.

القياس اللاحق:

لم يتغير القياس عند الاعتراف المبدئي بسبب تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9). لاحقاً للإعتراف المبدئي، يتم إدراج المدينين والاستثمارات المحتفظ بها حتى الاستحقاق بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم إدراج الموجودات المالية المتاحة للبيع والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر لاحقاً بالقيمة العادلة.

يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة بالنسبة للأوراق المالية وغير المالية والمصنفة كمناخلة للبيع – في بيان الدخل الشامل الأخر المجمع.

عند بيع الموجودات المالية المتاحة للبيع، فإن التغيرات التراكمية في القيمة العادلة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الأخر يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتضمن الإيضاح رقم (25) تفاصيل قياس القيمة العادلة للموجودات المالية.

الانخفاض في القيمة:

تقوم المجموعة في نهاية كل فترة مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة أحد الموجودات المالية أو مجموعة من الموجودات المالية. في حالة أدوات الملكية والمصنفة كمناخلة للبيع، فإن أي انخفاض جوهري أو مطول في القيمة العادلة للأداة المالية بحيث يصبح أقل من تكلفته الأصلية يؤخذ في الاعتبار كمؤشر عند تحديد ما إذا كان هناك انخفاض في القيمة. يتم تقييم الانخفاض الجوهري مقابل التكلفة الأصلية للأداة المالية، ويتم تحديد الانخفاض المطول على أساس الفترة التي انخفضت فيها القيمة العادلة عن التكلفة الأصلية.

في حالة وجود أي دليل على حدوث انخفاض في قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع فإن إجمالي الخسارة التراكمية - الفرق بين تكلفة الاقتناء والقيمة العادلة الحالية مخصوماً منها أي خسائر الانخفاض 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 الانخفاض 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.

(د-2) المطلوبات المالية:

تظل طريقة المحاسبة عن المطلوبات المالية هي نفسها إلى حد كبير كما كانت وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39)، باستثناء معالجة الأرباح أو الخسائر الناتجة عن مخاطر الإلتزام للمجموعة والمتعلقة بالمطلوبات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تعرض تلك التغيرات في الدخل الشامل الآخر دون إعادة تصنيف لاحق لبيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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 المضافة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تصنيف الدائنين 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 لبنود تم شراؤها وفقاً لاتفاقيات عقود المرايحات. يدرج رصيد المرايحات بأجمالي المبلغ الدائن، بعد خصم تكاليف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء تكاليف التمويل المستقبلية عند استحقاقها على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

الالتزام مقابل إيجار تمويلي:

إن الموجودات المحفوظ بها تحت عقد إيجار تمويلي يتم الاعتراف 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 عائد 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.

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم إلغاء أو انتهاء الإلتزام مقابل المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهرياً أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة التبدل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الإلتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

(د-3) مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية:

يتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حالياً لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

(هـ) عقارات محفظ بها لغرض المتاجرة:

يتم تصنيف العقارات التي تم إقتنائها أو تطويرها لغرض البيع من خلال النشاط الاعتيادي وليس لغرض تأجيرها أو ارتفاع قيمتها كعقارات محفظ 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، مخصوماً منها تكاليف الانجاز والمصاريف البيعية. يتم قيد العمولات غير المستردة والمدفوعة لوكلاء التسويق والمبيعات عند بيع الوحدات العقارية كمصاريف عند دفعها.

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

(و) العقارات الاستثمارية:

تتضمن العقارات الاستثمارية القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض إكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقاً 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 حدثت بها التغير.

يمكن تصنيف الحصة في العقارات المحتفظ بها بموجب عقد إيجار تشغيلي كعقارات استثمارية فقط إذا توافقت تلك العقارات مع تعريف العقارات الاستثمارية وكان المستأجر يستخدم طريقة القيمة العادلة. يتم المحاسبة عن الإيجار التشغيلي كما لو كان يمثل إيجار تمويلي.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بالقيمة العادلة إذا كان من الممكن تحديد القيمة العادلة بصورة موثوقة. إن العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بصورة موثوقة ولكن تتوقع المجموعة أن يتم تحديد القيمة العادلة للعقار بصورة موثوقة عند اكتمال البناء يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة حتى تصبح القيمة العادلة قابلةاً للتحديد بصورة موثوقة أو يتم اكتمال البناء - أيهما أولاً.

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 إعتراق القيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند استبعادها (أي في تاريخ انتقال السيطرة للمشتري) أو سحبها نهائياً من الاستخدام ولا يوجد أية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من الاستبعاد. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عند حدوث تغير في استخدام العقار يدل على نهاية شغل المالك له، أو بداية تأجيره تشغيلياً لطرف آخر، أو إتمام البناء أو التطوير. ويتم التحويل من عقار استثماري فقط عند حدوث تغير في الاستخدام 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 طبقاً للسياسة المحاسبية المتبعة للممتلكات والعقارات والمعدات حتى تاريخ تحول وتغيير الاستخدام.

(ز) 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 المنكبة 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 المتوقعة الحصول عليها من استخدام إحدى الممتلكات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً، فإنه يتم رسملة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الممتلكات والمعدات.

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. عند بيع أو إنهاء خدمة الموجودات، يتم استبعاد تكلفتها واستهلاكها المتراكم من الحسابات ويخرج 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 ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى.

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

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك دورياً للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتفقان مع نمط المنافع الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

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

(ح) إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية:

في نهاية الفترة المالية، تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات لتحديد فيما إذا كان هناك دليل على إنخفاض 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 تقدير القيمة القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. يتم تقدير القيمة المستخدمة للأصل من خلال خصم التنفقات 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 لاحقاً، 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.

(ط) مخصص مكافأة نهاية الخدمة:

يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي و عقود 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.

(ي) رأس المال:

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

(ك) توزيعات الأرباح للمساهمين:

تقوم المجموعة بالاعتراف 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 الاعتراف 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 الإلتزام والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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

(ل) أسهم الخزنة:

تتمثل أسهم الخزنة في أسهم الشركة الأم الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. وتتم المحاسبة عن أسهم الخزنة باستخدام طريقة التكلفة. وفقاً 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 الخزنة"، 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 لاحقاً عن بيع أسهم الخزنة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار ثم الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم احتياطي أسهم الخزنة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات نقدية عن أسهم الخزنة. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزنة بشكل نسبي وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزنة.

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

(م) تحقق الإيراد:

يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) الإيراد على أنه "الدخل الناتج من الأنشطة الاعتيادية للمنشأة" ويتم إنشاء نموذج من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناشئة من العقود مع العملاء، وينتطلب الاعتراف بالإيراد تسجيل المبلغ الذي يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل بيع بضاعة أو تأدية خدمات للعملاء.

فيما يلي خطوات النموذج الخمس:

- الخطوة الأولى: تحديد العقد مع العميل - يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به.
- الخطوة الثانية: تحديد التزامات الأداء في العقد - التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل.
- الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة - سعر المعاملة هو المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل المتفق عليها، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف خارج التعاقد.

- الخطوة الرابعة: توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد – بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء في حدود المبلغ الذي يمثل مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه نظير تلبية ذلك الالتزام بالأداء.
- الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيراد عندما (أو كما) تفي المجموعة بالالتزام بالأداء.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) من الشركات مراعاة الآراء، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها. كما يحدد المعيار طريقة المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقد. كما يتطلب المعيار إفصاحات شاملة.

قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15)، كانت المجموعة تعترف بالإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق عند بيع البضاعة أو تأدية الخدمات ضمن النشاط الاعتيادي للمجموعة بالصافي بعد خصم المرتجعات، الخصومات والخصومات. كما تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات عندما يكون من الممكن قياسها بصورة موثوق بها، وأنه من المرجح أن المنافع المستقبلية الاقتصادية سوف تتدفق للمجموعة. إن مبالغ الإيرادات لا تعتبر موثوق بها إلى أن يتم حل جميع الالتزامات المرتبطة بعملية البيع.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15)، يتم الاعتراف بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة بتلبية التزامات الأداء عن طريق بيع البضاعة أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملائها. وتقوم المجموعة بنقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات على مدى فترة من الوقت (وليس في وقت محدد) وذلك عند استيفاء أي من المعايير التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع التي تقدمها أداء المجموعة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت المجموعة بالأداء، أو
- أداء المجموعة ينشئ أو يحسن الأصل (على سبيل المثال، الأعمال قيد التنفيذ) الذي يسيطر عليه العميل عند تشييد الأصل أو تحسينه، أو
- أداء المجموعة لا ينشئ أي أصل له استخدام بديل للمجموعة، وللمجموعة حق واجب النفاذ في الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

تتقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل البضاعة أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. تأخذ المجموعة العوامل التالية في الاعتبار سواء تم تحويل السيطرة أم لم يتم:

- أن يكون للمجموعة حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للعميل حق قانوني في الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المادية للأصل.
- أن يمتلك العميل المخاطر والمنافع المهمة لملكية الأصل.
- أن يقبل العميل الأصل.

إن مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

بيع عقارات تحت التطوير

تتحقق الإيرادات عند تحويل السيطرة على العقار إلى العميل. إن العقارات بصفة عامة ليس لها استخدام بديل للمجموعة بسبب القيود التعاقدية. ومع ذلك، لا ينشأ الحق الملزم بالدفع حتى يتم تحويل سند الملكية القانونية للعقار إلى العميل. لذلك، يتحقق الإيراد في وقت محدد عند تحويل ملكيته إلى العميل ويقاس بسعر المعاملة المتفق عليها بموجب العقد.

إيراد بيع عقارات

- يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقارات على أساس مبدأ الاستحقاق الكامل، وذلك عندما تتوفر جميع الشروط التالية:
- عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقود.
 - عندما يكون استثمار 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 السيطرة للمشتري.
 - أن الأعمال اللازمة لإكمال العقار يمكن قياسها وفيدها على أساس الاستحقاق بصورة سهلة، أو إذا كانت تلك الأعمال غير جوهرية بالنسبة للقيمة الإجمالية للعقد.

الإيجارات

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

الإيرادات والمصاريف الأخرى

يتم تحقق الإيرادات والمصاريف الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

المرحلة الانتقالية

عند تطبيق متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15)، خلصت المجموعة أنه لم ينتج أثر جوهري على بياناتها المالية المجمعة. حيث أن الاعتراف بالإيراد وفقاً لأنشطة المجموعة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (18) لم يختلف عن معيار التقارير المالية رقم (15).

(ن) المخصصات:

يتم الاعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة الالتزام قانوني حالي أو محتمل، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقا صادرا للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود ماديا، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الالتزام. لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

(س) تكاليف الإقراض:

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

(ع) عقود الإيجار:

تصنف عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تشغيلية إذا احتفظ 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 الاعتراف 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 الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

عقد الإيجار التمويلي (المجموعة كمستأجر):

إن الموجودات المحفوظ بها تحت عقد إيجار تمويلي يتم الاعتراف 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 عائد 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 طبقا للسياسة العامة التي تتبعها المجموعة لتكاليف الإقراض.

(ف) 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 حساب الاحتياطي الاجباري وأي خسائر متراكمة. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 لوجود صافي خسارة خلال السنة.

(ص) 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 وبعد إستبعاد حصة الشركة الأم من 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 طبقا 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 2018 لوجود صافي خسارة خلال السنة.

(ق) 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 وبعد 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 طبقا 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 2018 لوجود صافي خسارة خلال السنة.

(ر) العملات الأجنبية:

تفيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقا لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ نهاية الفترة المالية إلى الدينار الكويتي وفقا لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها وفقا 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 بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم إدراجها ضمن "التغيرات التراكمية في القيمة العادلة" في الدخل الشامل الآخر المجمع.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تحويل نتائج الأعمال لتلك الشركات إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار صرف مساوية تقريباً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ هذه المعاملات، ويتم إدراج فروق التقييم الناتجة من التحويل مباشرة ضمن الدخل الشامل الآخر. ويتم إدراج هذه الفروق في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تم استبعاد العمليات الأجنبية فيها.

(ش) الأحداث المحتملة:

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد اقتصادية لسداد التزام 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 اقتصادية مستبعداً.

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

(ت) 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.

(ث) الآراء والتقييمات والافتراضات المحاسبية الهامة:

إن المجموعة تقوم ببعض الآراء والتقييمات 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 اقتصادية محتملة للمجموعة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها. إن تحديد ما إذا كان تلبية معايير الاعتراف بالإيراد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) وسياسة تحقق الإيراد المبينة في إيضاح رقم (2 - م) يتطلب آراء هامة.

• تحديد تكاليف العقود:

إن تحديد التكاليف المتعلقة مباشرة بعقد معين أو الخاصة بأنشطة العقد بشكل عام يتطلب آراء هامة. إن تحديد تكاليف العقود لها تأثير هام على تحقق الإيرادات المتعلقة بالعقود طويلة الأجل. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) لتحديد تكاليف العقود وتحقيق الإيرادات.

• 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 اقتناء الأصل المالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) حول تصنيف موجوداتها المالية كما هو مبين في إيضاح رقم (2 - د).

• ب - التقديرات والإفتراضات:

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

• مخصص الديون المشكوك في تحصيلها:

إن عملية تحديد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها تتطلب تقديرات. إن مخصص الديون المشكوك في تحصيلها يستند إلى أسلوب الخسائر الائتمانية المقدرة مستقبلاً كما هو مبين في إيضاح رقم (24). 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 المحتفظ بها لغرض 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 المجمعة، حيث يتم تحديدها من قبل المجموعة استناداً 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 الانجاز.

• 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، واستخدام 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.

• تقييم العقارات الاستثمارية:

تقوم المجموعة بقيد عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. تم التوصل للقيمة العادلة بناءً على تقييمات تمت من قبل خبراء في التقييم مستخدمين تقنيات في التقييم ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13). يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء على أساس التقديرات التي تم إعدادها من قبل خبراء مستقلين في التقييم العقاري، باستثناء ما لا يمكن تحديد هذه القيم بصورة موثوق بها.

حيث يتم استخدام طريقتين أساسيتين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

1. 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.
2. رسملة الدخل: والتي يتم بها تقدير قيمة العقار استناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.

• الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك:

ترجع المجموعة تقديراتها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك في تاريخ كل بيانات مالية استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. يتعلق عدم التأكد من هذه التقديرات بصورة أساسية بالتقادم والتغيرات في العمليات.

• انخفاض قيمة الموجودات غير المالية:

إن الإنخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) القيمة القابلة للاسترداد. والذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناءً 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 بناءً 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 استثمارات جوهرية والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

3- نقد ونقد معادل

2017	2018	
216,981	189,914	نقد لدي البنوك
-	9,943	نقد لدي محافظ استثمارية
216,981	199,857	

4- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2017	2018	
134,609	45,548	مدينون عقود وإيجارات (أ)
(22,410)	(43,263)	ناقصاً: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (ب)
112,199	2,285	
-	310,000	مدينون بيع عقارات إستثمارات
52,932	45,848	إيجارات مدفوعة مقدما
8,614	9,278	موظفون مدينون
15,004	16,832	مصاريف مدفوعة مقدما
9,125	9,125	تأمينات مستردة
113,816	-	مدينون تورق
23,985	96,255	أخرى
335,675	489,623	

(أ) مدينون عقود وإيجارات:

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

المجموع	أكثر من 365 يوم	181 - 365 يوم	أقل من 180 يوم	2018	2017
45,548	43,084	934	1,530		
134,609	34,045	94,444	6,120		

(ب) مخصص ديون مشكوك في تحصيلها:

يتضمن الإيضاح رقم (24) الإفصاحات المتعلقة بالانكشاف لمخاطر الائتمان وتحليل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة. وتشير أرقام المقارنة لمخصص انخفاض القيمة إلى أساس القياس وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39) والذي ينطبق على نموذج الخسائر المتكبد، حيث تطبق في السنة الحالية المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) الذي يعتبر نموذج للخسارة المتوقعة.

إن حركة مخصص ديون مشكوك في تحصيلها خلال السنة هي كما يلي:

2017	2018	
22,410	22,410	الرصيد كما في بداية الفترة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39)
-	20,853	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - مخصص ديون مشكوك في تحصيلها على الخسائر المتراكمة
22,410	43,263	الرصيد الافتتاحي المعدل في 1 يناير

5- الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين الرئيسيين 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:

2017	2018	مساهمون رئيسيون	شركات تحت سيطرة مشتركة	أطراف ذات صلة أخرى	
124,489	121,817	-	121,817	-	الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع
-	(12,448)	-	(12,448)	-	مستحق من أطراف ذات صلة ناقصاً: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
124,489	109,369	-	109,369	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
857,734	658,179	20,862	387,998	249,319	موجودات مالية متاحة للبيع مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال (إيضاح 10)
-	559,460	-	-	559,460	دائنو توزيعات (إيضاح 10)
726,703	-	-	-	-	
678,781	518,781	-	-	518,781	
177,381	157,581	-	-	157,581	

2017	2018	أطراف ذات صلة أخرى	شركات تحت سيطرة مشتركة	مساهمون رئيسيون	المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة
58,860	69,660	-	69,660	-	إيرادات إيجارات
120,000	(15,000)	-	(15,000)	-	(خسارة) ربح بيع عقار استثماري (أ)

(أ) خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، قامت الشركة الأم ببيع عقار استثماري لطرف ذي صلة بمبلغ 400,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017 - 1,618,000 دينار كويتي) مما نتج عنه خسارة بمبلغ 15,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017 - ربح بمبلغ 120,000 دينار كويتي). إن مبلغ البيع مدرج ضمن العمليات غير النقدية في بيان التدفقات النقدية المجمعة.

إن المستحق من / إلى أطراف ذات صلة لا تحمل فائدة وتستحق عند الطلب.

2017	2018	مزاي أفراد الإدارة العليا
21,240	21,240	مزاي قصيرة الأجل
1,770	1,770	مزاي نهاية الخدمة
23,010	23,010	

6- عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

2017	2018	
11,173,458	3,418,594	الرصيد في بداية السنة
73,715	100,505	إضافات
(8,313,295)	-	المحول إلى عقارات استثمارية (إيضاح 9)
-	(231,475)	إستيعادات
-	(426,805)	خسائر إنخفاض في القيمة
484,716	(138,287)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
3,418,594	2,722,532	الرصيد في نهاية السنة

إن عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة بمبلغ 2,722,532 دينار كويتي (2017 - 3,187,119 دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل دائنو مباحات (إيضاح 11).

تم تحديد القيمة الاستردادية المتوقعة للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بناء على تقييم من قبل مقيمين مستقلين.

7- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2017	2018	
-	528,724	أوراق مالية
-	143,229	محافظ استثمارية
-	671,953	

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2017	2018	
-	-	الرصيد في بداية السنة
-	921,225	المحول من موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 8)
-	(39,087)	أثر إعادة قياس القيمة العادلة كما في 1 يناير 2018 (إيضاح 2)
-	(21,948)	استيعادات
-	(188,237)	التغير في القيمة العادلة
-	671,953	الرصيد في نهاية السنة

كما في 1 يناير 2018 وطبقا لمتطلبات التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)، قامت المجموعة بإعادة تصنيف موجودات مالية متاحة للبيع بمبلغ 921,225 دينار كويتي إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 8).

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مقومة بالدينار الكويتي.

8- موجودات مالية متاحة للبيع

2017	2018	
556,072	-	أوراق مالية مسعرة
151,549	-	أوراق مالية غير مسعرة
213,604	-	محافظ استثمارية
921,225	-	

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2017	2018	
983,952	921,225	الرصيد في بداية السنة
-	(921,225)	المحول الى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أيضاح 7)
(62,727)	-	التغير في القيمة العادلة
921,225	-	الرصيد في نهاية السنة

لم يكن من الممكن قياس القيمة العادلة لأوراق مالية غير مسعرة كما في 31 ديسمبر 2017 بمبلغ 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.

9- عقارات استثمارية

2017	2018	
11,310,000	17,498,684	الرصيد في بداية السنة
102,189	162,690	إضافات (أ)
8,313,295	-	المحول من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 6)
(1,498,000)	(926,000)	إستيعادات (ب)
(964,768)	(1,004,878)	التغير في القيمة العادلة (إيضاح 17)
235,968	(270,330)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
17,498,684	15,460,166	الرصيد في نهاية السنة

(أ) تتضمن العقارات الاستثمارية تكاليف أعباء تمويل مرسلة بمبلغ 31,352 دينار كويتي (2017 - 89,984 دينار كويتي).
(ب) خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية بمبلغ 830,000 دينار كويتي، مما نتج عنه خسارة بمبلغ 96,000 دينار كويتي.

إن العقارات الإستثمارية مرهونة كما يلي:

2017	2018	
6,322,495	10,834,288	داننو مرابحات (إيضاح 11)
9,245,189	3,363,000	إلتزام مقابل إيجار تمويلي (إيضاح 12)
15,567,684	14,197,288	

توجد عقارات استثمارية بمبلغ 990,000 دينار كويتي (2017 - 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.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2018 بناءً على تقييم تم من قبل مقيمين مستقلين 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 وإستخدام العقارات الاستثمارية:

الإجمالي	المستوى الثالث	المستوى الثاني	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
6,224,288	-	6,224,288	مبيعات السوق المقارنة	مباني سكنية
3,363,000	3,363,000	-	رسمة الدخل	مباني سكنية
5,872,878	-	5,872,878	مبيعات السوق المقارنة	أرض فضاء
15,460,166	3,363,000	12,097,166		

قامت إدارة المجموعة بالإلتزام باللانحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات الإستثمارية.

10- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2017	2018	
122,275	177,595	دائنون
678,781	518,781	مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال (إيضاح 5)
177,381	157,581	دائنو توزيعات (إيضاح 5)
107,270	14,020	إيرادات مقبوضة مقدما
31,142	28,800	أجازات موظفين مستحقة
30,514	-	حصة الزكاة المستحقة
14,800	14,800	ضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة
61,632	77,159	أخرى
1,223,795	988,736	

11- دائنو مرابحات

2017	2018	
5,963,894	8,606,326	إجمالي التزام المرابحات
(36,964)	(56,747)	ناقصا: تكاليف تمويل مستقبلية غير مطفأة
5,926,930	8,549,579	القيمة الحالية لدائنو المرابحات

إن معدل أعباء التمويل لدائنو المرابحات الممنوحة للمجموعة يتراوح من 2.5% إلى 3% سنوياً (2017 - 2.5% إلى 3% سنوياً) فوق سعر خصم الليبور للمرابحات الأجنبية وسعر الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي للمرابحات المحلية، وتسد على دفعات يستحق آخرها في 1 أكتوبر 2025.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، دخلت الشركة الأم في اتفاقية مرابحة بغرض سداد التزام مقابل إيجار تمويلي بمبلغ 3,000,000 دينار كويتي (إيضاح 12) والخاص بإحدى العقارات الإستثمارية.

إن المرابحات ممنوحة للمجموعة مقابل رهن الموجودات التالية:

2017	2018	
3,187,119	2,722,532	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 6)
6,322,495	10,834,288	عقارات استثمارية (إيضاح 9)
9,509,614	13,556,820	

12- التزام مقابل إيجار تمويلي

2017	2018	
4,203,094	1,031,788	عقد تأجير عقار مع وعد بالشراء
(33,067)	(30,662)	مصاريف إيجارية مؤجلة
4,170,027	1,001,126	

قامت المجموعة بالحصول على تسهيلات بنكية تتمثل في التزام مقابل إيجار تمويلي وذلك لتمويل وشراء عقارات استثمارية، وتسد على دفعات يستحق آخرها 1 سبتمبر 2019 وهي مضمونة برهن عقارات استثمارية (إيضاح 9) وتتحمل معدل عائد من 3% إلى 3.25% سنوياً (2017 - من 2.5% إلى 3% سنوياً) فوق سعر خصم البنك المركزي.

13- رأس المال

حدد رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي (2017 - 10,000,000 دينار كويتي) موزعا على 100,000,000 سهم (2017 - 100,000,000 سهم) بقيمة إسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية.

14- إحتياطي إجباري

وفقا 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 وحصة الزكاة 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.

15- إحتياطي إختياري

وفقا 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 والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإختياري، ويجوز لهذا التحويل بقرار من الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم بناء على إقتراح مجلس الإدارة. لم يتم التحويل لحساب الإحتياطي الإختياري نظراً لوجود صافي خسارة خلال السنة.

16- أسهم خزانة

2017	2018	
1,662,964	1,662,964	عدد الأسهم
%1.66	%1.66	النسبة للأسهم المصدرة
105,099	93,625	القيمة السوقية (بالدينار الكويتي)
94,687	94,687	التكلفة (بالدينار الكويتي)

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

17- صافي خسائر عقارات استثمارية

2017	2018	
(964,768)	(1,004,878)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية (إيضاح 9)
120,000	(96,000)	(خسارة) ربح بيع عقارات استثمارية
(844,768)	(1,100,878)	

18- مصاريف عمومية وإدارية

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية تكاليف موظفين بمبلغ 49,977 دينار كويتي (2017 - 43,719 دينار كويتي).

19- صافي أرباح استثمارات

2017	2018	
45,890	32,286	إيرادات توزيعات أرباح
19,975	-	أرباح معاملات تورق
65,865	32,286	

20- 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:

2017	2018	
(733,665)	(1,445,723)	صافي خسارة السنة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم
سهم	سهم	
100,000,000	100,000,000	عدد الأسهم القائمة:
(1,662,964)	(1,662,964)	عدد الأسهم المصدرة في بداية السنة
98,337,036	98,337,036	ناقصا : المتوسط المرجح لأسهم الخزانة
(7.46)	(14.70)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
		خسارة السهم المتعلقة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

21- الجمعية العامة وتوزيعات الأرباح

أقترح مجلس إدارة الشركة الأم بجلسته المنعقدة بتاريخ 28 فبراير 2019، عدم توزيع أرباح نقدية أو صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018. إن هذا الاقتراح خاضع للموافقة عليه من قبل الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم.

أتمتت الجمعية العامة العادية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 22 مايو 2018 البيانات المالية المجمعة للمجموعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017، كما وافقت على اقتراح مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح أو صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

22- رأس المال العامل

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

كما في 31 ديسمبر 2018، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة 2,666,927 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017 - 1,195,835 دينار كويتي)، كما بلغت صافي خسارة السنة 1,445,723 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017 - 733,665 دينار كويتي)، وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 4,018,060 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017 - 7,225,013 دينار كويتي).

حيث نجحت المجموعة خلال السنة بإعادة التفاوض مع أحد المؤسسات المالية المقرضة لإعادة جدولة وتجديد التسهيلات وكذلك زيادة الحدود الائتمانية ومن المتوقع أن تنجح المجموعة في باقي المفاوضات مع المؤسسات المالية الأخرى لإعادة جدولة التسهيلات الائتمانية قصيرة الأجل (إيضاح 11).

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 المجموعة، نظرا لجودة استثمارات وموجودات المجموعة.

23- معلومات القطاع

تقسم إدارة المجموعة القطاعات التشغيلية إلى عمليات أنشطة العقارات والتي تتمثل في تطوير وتجارة وتأجير العقارات، وكذلك الاستثمارات والتي تتمثل في الاستثمارات المالية.

لا توجد معاملات متبادلة بين القطاعات، إن هذه الأقسام هي كما يلي:

2017			2018			
المجموع	قطاع الاستثمارات	قطاع العقارات	المجموع	قطاع الاستثمارات	قطاع العقارات	
486,360	-	486,360	751,691	-	751,691	إيرادات العمليات للقطاعات
-	-	-	(231,475)	-	(231,475)	تكاليف العمليات للقطاعات
486,360	-	486,360	520,216	-	520,216	مجمول الربح
-	-	-	(426,805)	-	(426,805)	خسائر إنخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(844,768)	-	(844,768)	(1,100,878)	-	(1,100,878)	صافي خسائر عقارات استثمارية
65,865	65,865	-	32,286	32,286	-	صافي أرباح استثمارات
(268,851)	-	(268,851)	(328,962)	-	(328,962)	تكاليف تمويلية
1,021	-	1,021	772	-	772	إيرادات أخرى
(560,373)	65,865	(626,238)	(1,303,371)	32,286	(1,335,657)	نتائج القطاع
(173,292)	-	-	(142,352)	-	-	مصاريف غير موزعة
(733,665)	-	-	(1,445,723)	-	-	صافي خسارة السنة
22,521,541	921,225	21,600,316	19,657,440	671,953	18,985,487	مجموع الموجودات
12,224,370	-	12,224,370	11,239,882	-	11,239,882	مجموع المطلوبات

24- إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل نقد ونقد معادل، مدينين، مستحق من / إلى أطراف ذات صلة، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، دائنين، دائنو مباحات والتزام 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 العائد

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات العائد لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات العائد المتغير. إن العائد الفعلي والفرات 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 العائد، مع ثبات المتغيرات الأخرى، على ربح المجموعة من خلال أثر تغيير معدل الإقراض.

2018			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الرصيد	الزيادة / (النقص) في معدل العائد	
42,748 +	8,549,579	0.5 + %	دائنو مباحات
5,006 +	1,001,126	0.5 + %	التزام مقابل إيجار تمويلي
2017			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الرصيد	الزيادة / (النقص) في معدل العائد	
29,635 ±	5,926,930	0.5 ± %	دائنو مباحات
20,850 ±	4,170,027	0.5 ± %	التزام مقابل إيجار تمويلي

ب - مخاطر الائتمان

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته التعاقدية مسبباً خسائر مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تتعرض للمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد لدى البنوك ومحافظ استثمارية والمدينين والمستحق من أطراف ذات صلة. 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.

مدينو عقود وإيجارات

تطبق المجموعة النموذج المبسط لقياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الائتمان وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (9) لجميع مدينو العقود والإيجارات، حيث أن هذه البنود ليس لها عنصر تمويل جوهري. ولقياس خسائر الائتمان المتوقعة، فقد تم تقييم مدينو العقود والإيجارات على أساس مجمع على التوالي وتجميعها استناداً إلى سمات مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخير.

تستند معدلات الخسائر الائتمانية المتوقعة على تحليل اعمار الديون للسنوات السابقة التي ما قبل 31 ديسمبر 2018 و 1 يناير 2018 على التوالي والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية.

يتم شطب المدينين التجاريين عندما لا يتوقع استردادها. كما أن عدم السداد خلال 180 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول المجموعة في ترتيبات سداد بديلة يعتبر مؤشر على عدم توقع استرداد تلك المبالغ، ومن ثم فإنها تعتبر إئتمان انخفضت قيمته.

وعلى هذا الأساس، فإن خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين ومدينو العقود كما في 31 ديسمبر 2018 و 1 يناير 2018 تم تحديدها كما يلي:

المجموع	أكثر من 365 يوم	181 - 365 يوم	أقل من 180 يوم	كما في 31 ديسمبر 2018:
-	100 %	6 %	8 %	معدل الخسائر الائتمانية المتوقعة
45,548	43,084	934	1,530	إجمالي التكلفة الدفترية
43,263	43,084	56	123	الخسائر الائتمانية المتوقعة
المجموع	أكثر من 365 يوم	181 - 365 يوم	أقل من 180 يوم	كما في 1 يناير 2018:
-	100 %	9.2 %	8.2 %	معدل الخسائر الائتمانية المتوقعة
134,609	34,045	94,444	6,120	إجمالي التكلفة الدفترية
43,263	34,045	8,717	501	الخسائر الائتمانية المتوقعة

نقد لدى البنوك ومحافظ استثمارية

إن النقد لدى البنوك والنقد لدى المحافظ الاستثمارية الخاص بالمجموعة والذي يقاس بالتكلفة المطفأة يعتبر منخفض المخاطر، ويحتسب مخصص الخسائر على أساس الخسائر المتوقعة لفترة 12 شهراً. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر خسائر الائتمان المتوقعة نتيجة تلك الموجودات المالية غير جوهري للمجموعة حيث أن مخاطر التعسر لم تزداد بشكل كبير منذ التحقق أو الاعتراف المبدئي.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الاسمية للنقد لدى البنوك ولدى المحافظ الاستثمارية، المدينون 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 بعملة 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 بعملة لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي. لا تتعرض المجموعة حالياً بشكل جوهري لهذه المخاطر.

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 27).

هـ - مخاطر أسعار أدوات الملكية

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر إنخفاض 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 بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

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.

2017		2018		
الأثر على الدخل الشامل الأخر المجمع	التغير في أسعار أدوات الملكية	الأثر على الدخل الشامل الأخر المجمع	التغير في أسعار أدوات الملكية	
37,484 ±	5% ±	27,975 ±	5% ±	بورصة الكويت

25 - قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والموجودات غير المالية كالعقارات الاستثمارية، 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 إستناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهري 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 جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحاً إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

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

2018			
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول	
671,953	112,463	559,490	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
2017			
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول	
769,676	-	769,676	موجودات متاحة للبيع

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف 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 جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح (9).

26- 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.

وللمحافظة 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 النقد والنقد المعادل. ويتم احتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية التي تظهر في بيان المركز المالي المجموع مضافاً إليها صافي الديون.

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

2017	2018	
5,926,930	8,549,579	دائنو مرابحات
4,170,027	1,001,126	التزام مقابل إيجار تمويلي
(216,981)	(199,857)	يخصم : نقد ونقد معادل
9,879,976	9,350,848	صافي الديون
10,297,171	8,417,558	مجموع حقوق الملكية
20,177,147	17,768,406	إجمالي الموارد المالية
%48.97	%52.63	نسبة صافي الدين إلى الموارد المالية

27- 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 بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، عقارات استثمارية وعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة بناءً على تقدير الإدارة لسيولة هذه الموجودات.

جدول الاستحقاق الخاص بالموجودات والمطلوبات المالية كما يلي:

2018				
المجموع	أكثر من سنة	من 3 إلى 12 شهر	من 1 إلى 3 شهور	الموجودات
199,857	-	-	199,857	نقد ونقد معادل
489,623	-	489,623	-	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
109,369	-	109,369	-	مستحق من أطراف ذات صلة
2,722,532	-	2,722,532	-	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
671,953	671,953	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
15,460,166	15,460,166	-	-	عقارات استثمارية
3,940	3,940	-	-	ممتلكات ومعدات
19,657,440	16,136,059	3,321,524	199,857	مجموع الموجودات
				المطلوبات
988,736	-	831,155	157,581	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
8,549,579	3,000,000	5,549,579	-	دائنو مرابحات
1,001,126	-	1,001,126	-	إلتزام مقابل إيجار تمويلي
658,179	658,179	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
42,262	42,262	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
11,239,882	3,700,441	7,381,860	157,581	مجموع المطلوبات

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة
 إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
 31 ديسمبر 2018
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2017				
المجموع	أكثر من سنة	من 3 إلى 12 شهر	من 1 إلى 3 شهور	الموجودات
216,981	-	-	216,981	نقد ونقد معادل
335,675	-	335,675	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
124,489	-	124,489	-	مستحق من أطراف ذات صلة
3,418,594	-	3,418,594	-	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
921,225	921,225	-	-	موجودات مالية متاحة للبيع
17,498,684	17,498,684	-	-	عقارات استثمارية
5,893	5,893	-	-	ممتلكات ومعدات
<u>22,521,541</u>	<u>18,425,802</u>	<u>3,878,758</u>	<u>216,981</u>	مجموع الموجودات
				المطلوبات
1,223,795	-	1,046,414	177,381	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
5,926,930	-	5,926,930	-	دائنو مبيعات
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
<u>12,224,370</u>	<u>903,618</u>	<u>11,143,371</u>	<u>177,381</u>	مجموع المطلوبات