

# المساكن

Annual report

31/12/2019

Al Masaken International Real Estate  
Development (K.S.C) Public

لتقري السنوي للسنة المالية المنتهية في

2019/12/31

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري

(ش.م.ك) عامة

Established on 1991

تأسست عام 1991

### جدول أعمال الجمعية العمومية العادية

#### للسنة المالية المنتهية في 2019/12/31

1. سماع تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق عن السنة المالية المنتهية في 2019/12/31 والمصادقة عليه. مناقشة
2. سماع على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2019/12/31 والمصادقة عليه.
3. سماع تقرير مراقب حسابات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 2019/12/31 والمصادقة عليه.
4. سماع تقرير هيئة الفتوى الشرعية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 2019/12/31 والمصادقة عليه.
5. مناقشة أي مخالفات رصدتها أي السلطات الرقابية وأي عقوبة لتلك المخالفات عن السنة المالية المنتهية في 2019/12/31.
6. مناقشة البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 2019/12/31 والمصادقة عليها.
7. مناقشة توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 2019/12/31.
8. مناقشة عدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 2019/12/31.
9. مناقشة تعاملات الشركة مع أطراف ذات صلة للسنة المالية المنتهية في 2019/12/31، وتفويض مجلس الإدارة بالتعامل مع أطراف ذات صلة.
10. مناقشة تفويض مجلس الإدارة بشراء أو بيع أسهم الشركة بما لا يتجاوز 10% من عدد أسهمها وذلك وفقا لمواد القانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحة التنفيذية وتعديلاتها.
11. مناقشة إخلاء طرف السادة أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم فيما يتعلق بتصرفاتهم القانونية والمالية والإدارية عن السنة المالية المنتهية في 2019/12/31.
12. تعيين أو إعادة تعيين مراقب حسابات الشركة عن السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2020 وتفويض السادة مجلس الإدارة بتحديد أتعابها.
13. تعيين أو إعادة تعيين المراقب الشرعي للشركة عن السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2020 وتفويض السادة مجلس الإدارة بتحديد أتعابها.

المساكن

Tel: 985 188 88 11  
Fax: +965 22498819  
PO Box 24078  
Safat 13101 Kuwait  
هاتف: +965 22498811  
فاكس: 22498819  
ص.ب. 24078  
ص.ب. 13101 الكويت  
تسجيل تجاري رقم 44733

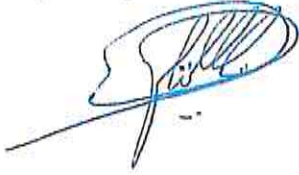
Al Masaken International  
Real Estate Development Co.  
Paid Up Capital K.D 10,000,000

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

14. إنتخاب عضو مجلس إدارة مُكتمل.

شركة المساكن الدولية

للتطوير العقاري



المساكن

Tel. +965 188 88 11  
Fax: +965 22405810  
PO Box: 24070  
Bahrain 13104 Kuwait  
هاتف : +965 1888811  
فاكس : +965 22405810  
ص.ب. 24070  
الكويت 13104  
سجل تجاري رقم 44733

## 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 2019 بالإضافة إلى البيانات المالية المجمعة .

لقد أثبتت التطورات الإقتصادية في عام 2019 ما كان متوقعا من وجود تقلبات وصعوبات تواجه الإستثمار العقاري في السوق المحلية ودول المنطقة المتواجد بها استثمارات الشركة من ركود وانخفاض في الأسعار وتأثرها بالأوضاع الجيوسياسية. وإننا على ثقة بأن نتائج أعمال الشركة لهذا العام 2019 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، في ظل تراجع أداء النشاط العقاري بصورة كبيرة خال العام 2019. وقد كان واضحا أن تنفيذ وإتباع إستراتيجية التحفظ وقياس المخاطر إنعكست على النتائج المالية السنوية في ظل التداعيات السابقة حيث بلغت ارباح الشركة 81,418 د.ك. (عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وبيع للسهم تبلغ 0.84 فلس كويتي مقارنة بصافي خسارة (1,445,723) د.ك عن العام 2018 وبخسارة للسهم تبلغ (14.70) فلس كويتي وبتغيير إيجابي نسبته 105.63% مقارنة بنتائج عام 2018 إضافة إلى التغيير الإيجابي بنسبة 4.13% فى إجمالى الموجودات مقارنة بعام 2018 وأخيرا انخفاض المطلوبات بنسبة 2.67% مقارنة بعام 2018.

والتزاماً بالاستراتيجية المعتمدة، ستستمر إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري في تطوير المشاريع العقارية ذات الجدوى لتعود بالفائدة على مساهميها.

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 لهم جميعاً على مواصلة الجهد لتحقيق أهداف الشركة الطموحة وأفضل النتائج للسنوات القادمة .

عادل عبدالعزيز المخيزيم

رئيس مجلس الإدارة

**تقرير مجلس الإدارة**  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019

حضرات المساهمين الكرام  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،

بالأصالة عن نفسي ونيابة عن أعضاء مجلس إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك (مقفلة) وجميع العاملين بالشركة ، يسرني أن أرحب بكم في إجتماع الجمعية العامة العادية والجمعية العامة الغير عادية للشركة ، وأبين لكم تقريرنا عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 .

**أولا :** بلغ مجموع إيرادات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ، مبلغ وقدره 418,500 دينار كويتي ، وتفاصيله ما يلي :

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
491,691	391,504	- صافي إيرادات إيجارات عقارية
260,000	--	- إيرادات بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
32,286	16,738	- صافي أرباح استثمارات
--	6,298	- مخصص الأنخفاض في قيمة المدينون لم يعد له ضرورة
772	3,960	- إيرادات أخرى
784,749	418,500	مجموع الإيرادات

**ثانيا :** بلغت إجمالي مصروفات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 مبلغ وقدره 494,396 دينار كويتي وتفاصيله ما يلي :

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
231,475	--	- تكاليف العمليات
140,314	244,763	- مصروفات إدارية وعمومية
2,038	1,819	- مصروفات تسويقية
328,962	193,186	- أعباء تمويلية
--	52,771	- مخصص الأنخفاض في قيمة أطراف ذات صلة
--	1,326	- ضريبة دعم العمالة الوطنية
--	531	- ضريبة الزكاة
702,789	494,396	مجموع المصروفات

**ثالثاً :** حققت الشركة صافي ارباح و قدرها **81,418** ديناراً كويتياً عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 .

**رابعاً :** بلغت ارباح السهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ( 0.84 فلس كويتي) تقريباً .

**خامساً :** ويقترح مجلس الإدارة عدم توزيع أرباح على المساهمين المسجلين بسجلات الشركة بتاريخ انعقاد الجمعية العمومية عن السنة المنتهية في 2019/12/31 .

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

**سابعاً :** قامت الشركة وستستمر باتتباع سياسة تطوير الأراضي .

**ثامناً :** 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 2020 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 .

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

والله ولي التوفيق ،،،

رئيس مجلس الإدارة

عادل عبدالعزيز عبدالمحسن المخيزيم

# شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري

## تقرير الحوكمة

عن السنة المالية المنتهية في 2019/12/31

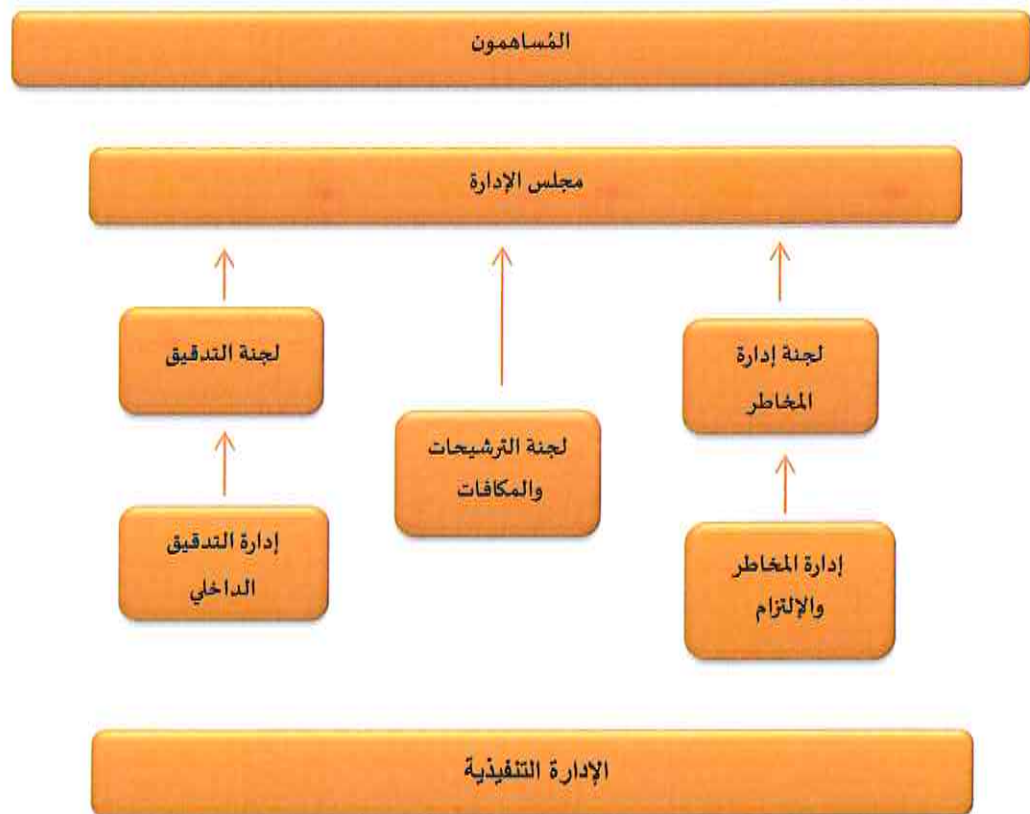
## محتويات التقرير

1. المقدمة
2. القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة
  - 2.1 تشكيل مجلس الإدارة.
  - 2.2 إجتماعات مجلس إدارة الشركة خلال العام 2019.
  - 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 2019.
  - 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 دورات تدريبية بشكل مستمر.
  - 11.2 تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
  - 11.3 جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة.
12. القاعدة الحادية عشر: التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية
  - 12.1 سياسة المسؤولية الاجتماعية.
  - 12.2 البرامج والآليات المستخدمة والتي تساعد على إبراز جهود الشركة المبدولة 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 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 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.

إن تعزيز ثقافة السلوك المهني والقيم الأخلاقية داخل الشركة يعد أحد الركائز الأساسية لتنفيذ أعمال الشركة، لذا فإن الشركة تولي اهتماماً 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 على 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 المنبثقة منه. ويتكون 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:-

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

تاريخ الانتخاب/ تعيين	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تصنيف العضو (تنفيذي/ غير تنفيذي/ مستقل)، أمين سر	الاسم
2019/5/2	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 المخزيم
2019/5/2	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
2019/5/2	1. (Executive Master In MBA)Thunderbird School of Global Management 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 الغالد
2019/5/2	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
2019/5/2	1. حاصل على شهادة الثانوية العامة 2. خبرة في أعمال حرة متفرقة ومتنوعة ومنها التقييم العقاري	عضو مجلس الإدارة – غير تنفيذي	السيد/ ماجد سلمان محمد العدواني
2019/5/2	1. حاصل على ليسانس حقوق 2. حاصل على شهادة مسؤول حوكمة الشركات CCGO 3. حاصل على شهادة إختصاص مكافحة غسل الأموال ICA	أمين سر	السيد/ معزز طاهر الجزار

• اجتماعات مجلس إدارة الشركة خلال العام 2019:-

إجمالي	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم الاجتماع
	8	7	6	5	4	3	2	1	تاريخ الاجتماع
	12 نوفمبر	31 أكتوبر	5 أغسطس	10 يوليو	14 مايو	6 مايو	2 مايو	28 فبراير	اسم عضو مجلس الإدارة وصفته
7	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ عادل عبدالعزيز المخيزيم - رئيس مجلس الإدارة
8	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	المهندسة / غصون غسان أحمد الخالد نائب رئيس مجلس الإدارة - غير تنفيذي
7	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	الدكتور / عادل حمد أحمد الرومي - عضو غير تنفيذي
8	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ يوسف محمد يوسف القطامي - عضو مستقل
7	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	السيد / ماجد سلمان محمد العدواني - عضو غير تنفيذي
4	إستقالة			✗	✓	✓	✓	✓	السيد / حسام سالم أبو لغد - عضو غير تنفيذي

• تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة.

- أمين سر المجلس تم تعيينه في 2019/5/2 وقد أوكلت له مهمة حفظ وتنسيق محاضر اجتماعات مجلس الإدارة عن طريق وصف وظيفي مُعتمد من قِبل 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 قام بإعداد محاضر بالمناقشات والمداولات ، كما يتم حفظ الملفات إلكترونياً لسهولة الرجوع إليها .

القاعدة الثانية

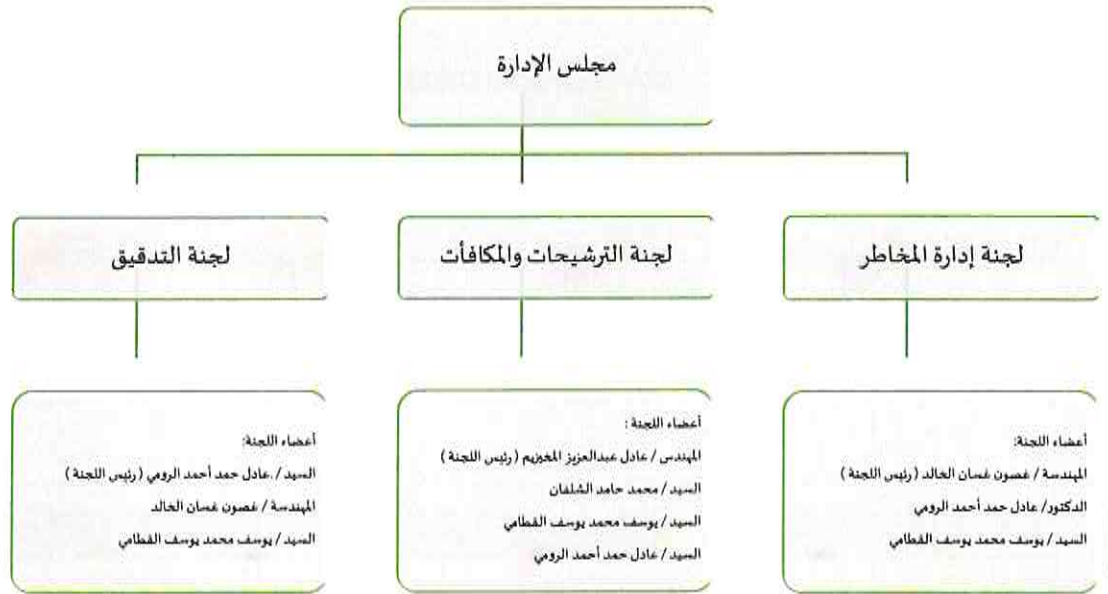
التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

- مهام، ومسؤوليات، وواجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وكذلك السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية.
  - إن لدى الشركة فصل واضح في الأختصاصات فيما بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وذلك بما يضمن الإستقلالية الكاملة، حتى يتسنى لمجلس الإدارة القيام 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 المُعتمدة بما يعكس التوازن في الصلاحيات والفصل في السُلطات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

• إنجازات مجلس الإدارة خلال العام 2019:

1.

• تشكيل لجان مجلس الإدارة:



• لجنة التدقيق:

1. مهام وإنجازات لجنة التدقيق خلال العام 2019

قامت اللجنة بالعديد من الإنجازات خلال عام 2019 ، وقد اشتملت أهم إنجازات اللجنة على الأمور التالية:

1. اعداد تقرير لجنة التدقيق ورفع مجلس الادارة لاعتماده وتلاوته في الجمعية العامة للشركة.
2. تكليف مكتب تدقيق مستقل لإعداد تقرير تقييم نظم الرقابة الداخلية داخل الشركة لعام 2019 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. تقييم ذاتي لأداء لجنة التدقيق وذلك لتحديد مستوى الأداء وتقييم مدى فعالية اللجنة.
7. تقييم أداء مدير ادارة التدقيق الداخلي وأداء ادارة التدقيق الداخلي.

• تم تشكيل لجنة التدقيق بتاريخ 2019/05/02 لمدة 3 سنوات.

1. أعضاء اللجنة:

1. السيد / عادل حمد أحمد الرومي (رئيس اللجنة)
2. المهندسة / غصون غسان الخالد
3. السيد / يوسف محمد القطامي

2. وقد اجتمعت اللجنة خلال عام 2019 بعدد (7) اجتماعات كما هو موضح بالجدول أدناه :

عدد الاجتماعات التي عقدها اللجنة خلال 2019	
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
(2019/1)	2019-01-21
(2019/2)	2019-02-28
(2019/3)	2019-03-19
(2019/4)	2019-05-12
(2019/5)	2019-08-05
(2019/6)	2019-11-12
(2019/7)	2019-12-23

• **لجنة إدارة المخاطر:**

1. مهام وإنجازات لجنة إدارة المخاطر خلال العام 2019:

■ قدمت لجنة إدارة المخاطر العديد من التوصيات الفعالة خلال عام 2019 من أجل تدعيم إرساء إطار حوكمة الشركات فعلى سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

1. مناقشة تقرير إدارة المخاطر الخاص بالشركة.
2. مناقشة تقرير أعلى المخاطر الخاص بالشركة.
3. مناقشة تقرير إدارة المخاطر عن نزعة المخاطر بالشركة.
4. تقييم أداء مدير إدارة المخاطر.
5. مراجعة مدى كفاية موظفي إدارة المخاطر و مدى كفاءة الموارد البشرية في إدارة المخاطر
6. تقييم ذاتي لأداء لجنة المخاطر وذلك لتحديد مستوى الأداء وتقييم مدى فعالية اللجنة.
7. اعداد تقرير لما توصلت إليه من نتائج وقرارات وتم رفع التقرير إلى مجلس الإدارة.

2. تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:

■ تم تشكيل لجنة إدارة المخاطر في 2019/5/2 ، كما أن فترة عملها تمتد لمدة 3 سنوات.

3. أعضاء اللجنة:

1. المهندسة / غصون غسان الخالد ( رئيس اللجنة )
2. الدكتور/ عادل حمد أحمد الرومي
3. السيد / يوسف محمد يوسف القطامي

4. عدد الاجتماعات التي عقدها اللجنة خلال 2019:-

عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال 2019	
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
(2019/1)	2019/7/11
(2019/2)	2019/8/4
(2019/3)	2019/8/18
(2019/4)	2019/12/22

#### • لجنة الترشيحات والمكافآت:

#### 1. مهام وإنجازات اللجنة خلال العام 2019 :-

- قدمت لجنة الترشيحات والمكافآت العديد من التوصيات الفعالة خلال عام 2019 أجل تدعيم إرساء إطار حوكمة الشركات فعلى سبيل المثال لا الحصر ما يلي:
  1. إعداد الوصف الوظيفي الخاص بأعضاء مجلس الإدارة المنتخبين.
  2. اعتماد خطة التدريب المقترحة للعام 2019
  3. التوصية بترشح وإعادة ترشح أعضاء مجلس الإدارة
  4. تم تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء المجلس من قبل لجنة الترشيحات والمكافآت.
  5. تم عمل تقييم ذاتي لأداء لجنة الترشيحات والمكافآت وذلك لتحديد مستوى الأداء وتقييم مدى فعالية اللجنة.
  6. تم إعداد تقرير عما تقوم به اللجنة وما توصلت إليه من نتائج وقرارات وتم رفع التقرير إلى مجلس الإدارة.

#### 2. تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:-

- تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت في 2019/5/2 ، كما أن فترة عملها تمتد لمدة 3 سنوات.

#### 3. أعضاء اللجنة :

1. المهندس / عادل عبدالعزيز المخيزيم (رئيس اللجنة)
2. السيد / محمد حامد الشلفان
3. السيد / يوسف محمد يوسف القطامي
4. السيد / عادل حمد أحمد الرومي

#### 4. عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال 2019:-

عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال 2019	
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
(2019/1)	2019/4/28
(2019/2)	2019/6/16
(2019/3)	2019/12/29

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

- تولى 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

اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

- **تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت.**
  - تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت من أربعة أعضاء أحدهم من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، ورئيسها من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين
- **تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:-**

أعضاء مجلس الإدارة			
م.	المنصب الوظيفي	المكافآت والرواتب والحوافز وغيرها (من خلال الشركة الأم والشركات التابعة)	إجمالي المكافآت والرواتب والحوافز وغيرها من المزايا المالية الأخرى (دينار كويتي)
لم يتم التوصية بصرف مكافآت لسادة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2019/12/31			
أعضاء الإدارة التنفيذية			
م.	المنصب الوظيفي	المكافآت والرواتب والحوافز وغيرها من المزايا المالية الأخرى (من خلال الشركة الأم والشركات التابعة)	إجمالي المكافآت والرواتب والحوافز وغيرها من المزايا المالية الأخرى (دينار كويتي)
1.	الرئيس التنفيذي	المكافآت والرواتب والحوافز وغيرها من المزايا المالية الأخرى	40,200
2.	المدير المالي	المكافآت والرواتب والحوافز وغيرها من المزايا المالية الأخرى	22,200

### القاعدة الرابعة

ضمان نزاهة التقارير المالية

- **التعهدات الكتابية من قبل كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية.**
  - إلتزاماً من مجلس إدارة الشركة بضمان نزاهة التقارير المالية تقوم الإدارة التنفيذية بالتعهد لمجلس الإدارة كتابياً بأن التقارير المالية يتم عرضها بصورة سليمة وعادلة وأنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل الهيئة، كما أن مجلس الإدارة يتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية من خلال التقرير السنوي المرفوع للمساهمين.
- **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 ومسئوليات 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 أنعابهم، 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 البزيع 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 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.
  - هذا ويتمتع القائمون على إدارة المخاطر بالاستقلالية عن طريق تعيينهم 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 2019.

#### • أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

- يتوفر لدى الشركة أنظمة ضبط ورقابة داخلية تغطي جميع أنظمة الشركة وتعمل على الحفاظ على سلامة الشركة المالية ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها وكما روعي في الهيكل التنظيمي مبادئ الضبط الداخلي لعملية الرقابة المزدوجة ( Four Eyes Principles ) وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسؤوليات ، والفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح ، الفحص والرقابة المزدوجة، وجود سياسات وإجراءات للقيام بالأعمال ، أنظمة تكنولوجيا للفصل في المهام، أنظمة تكنولوجيا للحماية.
- قامت لجنة التدقيق بتكليف جهة خارجية مستقلة للقيام بتقييم مدى كفاية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة وإعداد تقرير (ICR) بهذا الشأن وقد تم تزويد للهيئة في الوقت المحدد.
- قامت الشركة بتعيين مكتب تدقيق خارجي مستقل ليقوم بمراجعة وتقييم أداء وحدة التدقيق الداخلي طبقاً لتعليمات هيئة أسواق المال أن يكون التقييم بشكل دوري كل ثلاث سنوات.

#### • التدقيق الداخلي:

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

#### القاعدة السادسة

#### تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

#### • ميثاق سلوكيات العمل.

- تهدف مبادئ وأخلاقيات العمل المدرجة في ميثاق سلوكيات العمل بناءً على توجيه من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية إلى ترسيخ قواعد عمل أخلاقية وبيئة إيجابية وكذلك ترسيخاً لمبدأ الشفافية، 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، والتي بدورها تنعكس إيجاباً على مصالح المساهمين وتحقيق أهداف الشركة.

### 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.

## • سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:

- قامت الشركة بإعداد سجل يحتوي على إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية. كما يتم تعديل هذا السجل حسب الإفصاحات التي ترد إليها، ويجوز من مساهمي الشركة الاطلاع 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 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.

## • تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات:

- شهد عام 2019 تطورات فيما يتعلق بتحديث الموقع الإلكتروني للشركة، حيث يعرض الآن كافة المعلومات والبيانات الحديثة التي تُساعد المُساهمين والمُستثمرين الحاليين والمُحتملين على مُمارسة 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

## • تجديد 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 مساهمها بطريقة تضمن تحقيق مصالح المساهمين والشركة معاً، وسعياً 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، تقيده 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.

- تحرّص الشركة على توجيه الدعوة لكافة المساهمين لحضور اجتماعات الجمعية العامة والمساهمة في إتخاذ القرارات، وذلك من خلال كافة قنوات الإعلان، التي تشمل الموقع الإلكتروني لشركة بورصة الكويت والموقع الإلكتروني للشركة والصحف اليومية. وذلك التزاماً من الشركة بضمنان 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

#### ادراك دور أصحاب المصالح

## • النظم والسياسات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح:

- التزاماً من الشركة بالاعتراف 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 اجل توفير الإستقرار والإستدامة الوظيفية من خلال أدائها المالي الجيد.

## • 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.
  - السماح لأصحاب المصالح بالوصول إلى المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطتهم حتى يتمكنوا من الحصول على تلك المعلومات والرجوع إليها بشكل سريع ومنظم.
  - قامت الشركة بتحديث سياسة الإبلاغ، والتي تحدد الإجراءات والمبادئ الإرشادية لإخطار الادارة 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

#### تعزير وتحسين الأداء

## • الاليات التي تُتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مُستمر .

- خلال عام 2019 ، قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بتقديم التدريب المستمر والبرامج التعريفية لأعضاء مجلس الإدارة ، حيث أتم السادة أعضاء مجلس الإدارة حضور ورش العمل التالية:
  - التعديلات على القانون 2010/7 ولائحة التنفيذية.
  - ورشة عمل (مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب).
  - متطلبات رقابية للشركات المدرجة ونظام الإفصاح الإلكتروني.

## • 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 جهوداً 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 و تشجيعهم للحصولهم على المزيد من الشهادات المهنية المتخصصة لكل حسب مجال عمله.

#### القاعدة الحادية عشر

#### التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

#### • سياسة المسؤولية الاجتماعية.

▪ تعمل الشركة على زيادة درجة الوعي بالمسؤولية الاجتماعية عند الموظفين وذلك عن طريق التأكيد من معرفة وإدراك الموظفين بأهمية برامج المسؤولية الاجتماعية ووجود ما يكفل 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 المبدولة في مجال العمل الاجتماعي.

▪ 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 2019

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/ عادل حمد أحمد الرومي رئيس لجنة التدقيق
2. المهندسة / غصون غسان الخالد عضو لجنة التدقيق
3. السيد/ يوسف محمد القطامي عضو لجنة التدقيق

- تم موافقة مجلس الإدارة بتاريخ 10 يوليو 2019 بتعيين العضو / عادل حمد أحمد الرومي كعضو بلجنة التدقيق بدلاً من العضو / حسام سالم أبو لغد

اجتماعات اللجنة وانجازاتها:

قامت اللجنة خلال عام 2019 بعقد عدد (7) اجتماعات، وقد اشتملت أهم انجازات اللجنة على الأمور التالية:

- مناقشة البيانات المالية المرحلية والسنوية ورفعها لمجلس الإدارة لاعتمادها.
- تقييم استقلالية وحيادية والتوصية بتعيين او اعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي.
- تكليف مكتب تدقيق خارجي مستقل للقيام بتقييم نظم الرقابة الداخلية.
- الاشراف على ادارة التدقيق الداخلي بالشركة.
- تقييم ذاتي لأداء لجنة التدقيق وذلك لتحديد مستوى الاداء وتقييم مدى فعالية اللجنة.

رأى اللجنة فيما يتعلق ببيئة الرقابة الداخلية في الشركة

من خلال قيام اللجنة بأداء عملها خلال عام 2019، تعتقد اللجنة بأن نظم الرقابية المعتمدة والمطبقة بالشركة مرضية، حيث لم يستدل خلال العام على أية فجوات جوهرية، كما لم يستدل على أي إخفاقات تذكر في تطبيقات نظم الرقابة الداخلية.



التاريخ: ١٠/٥/٢٠٢٠م

السادة / مساهمي شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري ..... المحترمين

**تقرير هيئة الرقابة الشرعية  
للسنة المالية ٢٠١٩/٠١/٠١ - ٢٠١٩/١٢/٣١م**

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وأصحابه أجمعين  
بمقتضى تعيين من قبل أعضاء الجمعية العمومية وتعليمات الجهات الرقابية وما تضمنه النظام  
الأساسي للشركة تقدم هيئة الرقابة الشرعية التقرير التالي:

لقد راجعت هيئة الرقابة الشرعية للشركة من خلال تقارير وحدة التدقيق الشرعي الداخلي، 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.

كما قامت الهيئة بمراجعة السياسات والإجراءات لمنتجات وأنشطة الشركة بالعمل وفقاً لأحكام  
الشريعة الإسلامية والتي بلغ عددها ( ٠ ) .

الرد على كافة الاستفسارات التي تبديها الشركة التي تنشأ عن مباشرة الأعمال والخاصة بتفسير أو  
تطبيق المعايير الشرعية.

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



علماً بأن:

- أن القرارات الصادرة من الهيئة الشرعية للعقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة بلغ عددها ( ٠ )
- إن مسئولية إخراج الزكاة تقع على عاتق المساهمين لذا فإن على المساهم إخراج زكاة أسهمه عند تحقق الشروط والضوابط الشرعية للزكاة.
- أن العقود والعمليات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

والحمد لله رب العالمين،،،

د/ دعيح بطحي المطيري	د/ عبداللطيف حاجي العوضي	ا/ عبدالله سيف السيف
عضو هيئة الرقابة الشرعية	عضو هيئة الرقابة الشرعية	رئيس هيئة الرقابة الشرعية
		

تعهد مجلس الإدارة  
بسلامة ونزاهة البيانات المالية

السادة / مساهمي 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 قِبل الشركة عن السنة المالية المُنتهية في 2019/12/31

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام.

رئيس مجلس الإدارة  
السيد/ عادل عبدالعزيز المخيزيم

المساكن

Tel. +965 188 88 11  
Fax. +965 22495319  
PO Box. 24079  
Safat 13101 kuwait  
هاتف: 1888811  
فاكس: 22495319  
ص.ب: 24079  
مساكن 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 2019  
مع  
تقرير مراقب الحسابات المستقل



## 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 المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (المجموعة)، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019، 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، وبإستثناء أية تأثيرات محتملة نتيجة للأمر المبين في أساس الرأي المتحفظ من تقريرنا، فإن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019، ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لتقارير المالية.

### أساس الرأي المتحفظ

تتضمن البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019 البيانات المالية للشركة التابعة (شركة المساكن جلوبال - ذ.م.م. وشركتها التابعة في المملكة المتحدة)، والذي يمثل إجمالي موجوداتها وإيراداتها ما نسبته 46% و72% على التوالي من الإجماليات المجمعة لموجودات وإيرادات المجموعة. لم تتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة للتحقق من صحة الأرصدة والمعاملات والإفصاحات الواردة في المعلومات المالية للشركة التابعة نظراً لعدم تمكننا من الحصول على البيانات المالية المدققة للشركة التابعة. وعليه، لا يمكننا تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بهذا الأمر على البيانات المالية المجمعة المرفقة.

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. أننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في ابداء رأينا المتحفظ.

### 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.

بالإضافة للأمور المبينة في فقرة أساس الرأي المتحفظ، فإننا قمنا بعرض أمور التدقيق الهامة التالية والتي يجب علينا عرضها في تقريرنا:

### تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية بمبلغ 15,364,082 دينار كويتي تشكل جزءاً كبيراً من إجمالي موجودات المجموعة. إن تحديد القيمة العادلة لتلك العقارات يتطلب مجهود ذاتي يعتمد اعتماداً كبيراً على تقديرات وإفراضات. 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 (8)، فيما عدا ما تم الإشارة إليه في فقرة أساس الرأي المتحفظ، حيث أننا لم نتكمن من مراجعة تقارير التقييم الخاصة بشركة المساكن جلوبال - ذ.م.م. وشركتها التابعة في المملكة المتحدة (شركة تابعة) وتقييم طريقة العرض والإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة والمدرجة بمبلغ 5,743,107 دينار كويتي.

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 جوهرية في أنظمة الرقابة الداخلية التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

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

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

#### التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

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، وأنها وبإستثناء ماورد في فقرة أساس الرأي المتحفظ، قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، وأن 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 وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 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 كان من الممكن أن يؤثر مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



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

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

دولة الكويت  
21 أبريل 2020

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة  
بيان الأرباح أو الخسائر المجموع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2018	2019	إيضاح	
491,691	396,504		صافي إيرادات إيجارات
260,000	-		إيرادات بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
751,691	396,504		تكاليف بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(231,475)	-		مجمل الربح
520,216	396,504		
(426,805)	-	6	خسائر إنخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(1,100,878)	152,314	16	صافي أرباح (خسائر) عقارات استثمارية
(140,314)	(244,763)	17	مصاريف عمومية وإدارية
(2,038)	(1,819)		مصاريف تسويقية
-	6,298	4	مخصص الانخفاض في قيمة المدينون لم يعد له ضرورة
-	(52,771)	5	مخصص الانخفاض في قيمة أطراف ذات صلة
(1,149,819)	255,763		ربح (خسارة) العمليات
32,286	16,738	18	صافي أرباح استثمارات
(328,962)	(193,186)		تكاليف تمويلية
772	3,960		إيرادات أخرى
(1,445,723)	83,275		ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(1,326)		وحصة الزكاة
-	(531)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(1,445,723)	81,418		حصة الزكاة
			صافي ربح (خسارة) السنة
(1,445,723)	81,418		المتعلقة بـ:
(1,445,723)	81,418		مساهمي الشركة الأم
(14.70)	0.83	19	صافي ربح (خسارة) السنة
			ربح (خسارة) السهم المتعلقة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

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

شركة المسكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ب.ك. (علمة) وشركتها التابعة  
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

		حقوق الملكية المسجلة بساكني الشركة الأخرى									
	مجموع حقوق الملكية	المصنوع	المجموع الجزئي	خصم مراكز	إجمالي كرجية	التغيرات في	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	رأس المال
	المسجلة	المسجل	المجموع الجزئي	مركز مراكز	صلاحيات أجنبية	هبة القيمة	أسم جزئية	أسم جزئية	إجمالي	إجمالي	رأس المال
	10,297,171	300	10,296,871	(1,195,835)	(617,401)	228,568	71,610	(94,687)	950,536	954,090	10,000,000
	(72,386)	-	(72,386)	(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	-	(805)	-	-	-	-	-
	8,417,558	300	8,417,258	(2,666,927)	(797,993)	629	71,610	(94,687)	950,536	954,090	10,000,000
	512,513	-	512,513	81,418	543,442	(112,347)	-	-	-	-	-
	8,930,071	300	8,929,771	(2,585,509)	(254,551)	(111,718)	71,610	(94,687)	950,536	954,090	10,000,000

إن الإيضاحات المرتقة من (1) إلى (27) تمتلك جزءا من البيانات المالية المجمعة.

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017  
لم يتحقق الميزان العملي للتقرير السنوي المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (9)  
الرصيد كما في 1 يناير 2018  
مجموع القصور والذمالة السنة  
المحرمات للقصور والذمالة سنة  
بالقيمة المسجلة من خلال الأرباح التبادل الأخر  
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018  
مجموع القصور والذمالة السنة  
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019

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 حظرت 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 فيمن 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 والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة 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 بتاريخ 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 21 أبريل 2020، وهي خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم. إن الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2- السياسات المحاسبية الهامة

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

(أ) أسس الإعداد:

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي 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 والتقديرية والافتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم (2 - ث).

وفقاً للمعيار الدولي للقرارات المالية رقم (16)، يقوم المؤجر الوسيط بالمحاسبة عن عقد التأجير الرئيسي والتأجير من الباطن كعقدين منفصلين. يتعين على المؤجر الوسيط تصنيف عقد التأجير من الباطن كعقد تأجير تمويلي أو تشغيلي بالرجوع إلى موجودات حق الاستخدام الناشئة عن عقد التأجير الرئيسي (وليس بالرجوع إلى الموجودات الأساسية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (17)).

الأثر المالي عن التطبيق المبني للمعيار الدولي للقرارات المالية رقم (16):

لم يكن لتطبيق المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (16) أثر مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة كما في 1 يناير 2019.

تعديلات على المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (9): مزايا الدفع مقدماً مع التعويض السلبي وفقاً للمعيار الدولي للقرارات 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 للقرارات 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. لم يكن لتطبيق تلك التعديلات أثر مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

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

المعيار الدولي للقرارات 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. وللتقيام 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.

معيار المحاسبة الدولي (23) – تكاليف الاقتراض

توضح التعديلات أن المجموعة تعامل أي قروض تمت في الأساس لتطوير أصل مزله كجزء من القروض العامة عندما تكون كل الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام أو البيع المزمع له كاملة.

تطبق المجموعة تلك التعديلات على تكاليف الاقتراض المتكبد في أو بعد الفترة المالية السنوية التي تطبق فيها الشركة 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. وحيث أن سياسة المجموعة الحالية تتماشى مع هذه التعديلات، فإن المجموعة لا تتوقع أن يكون لتلك التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة.

تتطبق بعض التعديلات والتفسيرات الأخرى للمرة الأولى في 2019 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 سريانها بعد.

المعايير والتفسيرات الصادرة وغير جارية التأثير

كما في تاريخ البيانات المالية لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير:

تعديلات على المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (3) – تعريف الأعمال

التعديلات في تعريف الأعمال (تعديلات على المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (3)) هي تغييرات على ملحق أ، المصطلحات الشرفة وإرشادات التطبيق والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للقرارات المالية رقم (3) فقط وبياناتها كما يلي:

- يوضح التعديل أنه لكي يتم اعتبار الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها كأعمال يجب أن تتضمن على الأقل مُدخل وعملية موضوعية تسهمان معاً بشكل جوهري في القدرة على الإنتاج.
- تضيق تعريفات الأعمال والإنتاج من خلال التركيز على البضائع والخدمات المقدمة للعملاء وإزالة الإشارة إلى القدرة على تخفيض التكاليف
- إضافة إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت بتقييم ما إذا كان قد تم الاستحواذ على عملية موضوعية
- إزالة التقييم الذي يحدد ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مُدخلات أو عمليات مفقودة ومواصلة الإنتاج
- إضافة خيار اختبار تركيز الذي يسمح بإجراء تقييم مبسط لمعرفة إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها لا تمثل الأعمال.

تسري التعديلات أعلاه على جميع الأعمال التي يكون فيها تاريخ الاستحواذ في أو بعد بداية الفترة المالية السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020.

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

(ج) تصنيفات الجزء المتداول وغير المتداول:

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات إستناداً إلى تصنيف المتداول / غير المتداول، كما هو مبين في إيضاح رقم (26) الخاص بتحويل 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 بها 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 بها 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 كمصرف أو إيراد. إن التوزيعات على حاملي هذه الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية يتم قيدها مباشرة على حقوق الملكية. يتم إظهار الأدوات المالية بالصافي عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم لتسديد الموجودات والمطلوبات بالصافي وتتوي السداد إما بالصافي أو ببيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

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

(د-1) الموجودات المالية:

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 وتُقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من المحفظة ككل.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة - اختيار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط

عندما يتم تحديد نموذج الأعمال للاحتفاظ بالموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تتمثل في مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط ("اختبار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط"). لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي، وقد يتغير على مدى عمر الموجودات المالية (على سبيل المثال، في حالة أن يمثل مدفوعات لأصل المبلغ أو إطفاء القسط/الخصم). إن العناصر الجوهرية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل بصورة نموذجية في مراعاة القيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان.

#### • مدينون تجاريون:

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

#### أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

عند التحقق المبني، يجوز للمجموعة أن تقرر تصنيف بعض من أدوات الملكية دون الرجوع في ذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر عندما لا يحتفظ بها لغرض المتاجرة أو مقابل محتمل ناشئ عن دمج الأعمال. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

الاستثمارات في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك الجزء الخاص بالعملات الأجنبية في الدخل الشامل الأخر ويتم عرضها في التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية. يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الأخر إلى الأرباح المرحلة عند الاستبعاد. 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 تويبب الأرباح أو الخسائر من التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

#### انخفاض قيمة الموجودات المالية:

تعترف المجموعة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ويتم خصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً من الشروط التعاقدية.

بالنسبة للمدينين التجاريين والمدينين الآخرين، طبقت المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يتم الاعتراف بمخصص الخسائر استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية في تاريخ كل فترة تقرير. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر الائتمان، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تقسيم الانكشافات للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة التعسر وعمر العلاقة، أيهما ينطبق.

بالنسبة لأرصدة الأطراف ذات الصلة والقروض بين شركات المجموعة، تطبق المجموعة الأسلوب المستقبلي 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 المستقبلي، 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 المبني أو المصنفة ذات مخاطر ائتمانية منخفضة.
- المرحلة الثانية (عدم انخفاض قيمة الائتمان) - الأدوات المالية التي تراجع قيمتها بصورة كبيرة من حيث جودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبني 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 المقدرة.

عند تقييم ما إذا كانت جودة الائتمان للأداة المالية قد تدهورت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبني، تثارن المجموعة مخاطر التعثر على الأداة المالية في تاريخ التقرير بمخاطر التعثر على الأداة المالية في تاريخ الاعتراف المبني. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمدعومة، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات التطلعية المتاحة دون تكلفة أو جهد مفرط. تشمل المعلومات التطلعية التي تم النظر فيها الإمكانية المستقبلية للصناعات التي يعمل فيها مدينو المجموعة، والتي تم الحصول عليها من تقارير الخبراء الاقتصاديين والمحللين الماليين والبيانات الحكومية ومؤسسات الفكر ذات الصلة وغيرها من المنظمات المماثلة، بالإضافة إلى النظر في مختلف المصادر الخارجية للمعلومات الاقتصادية الفعلية والمتوقعة المتعلقة بالعمليات الأساسية للمجموعة.



(هـ) عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة:

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

تتضمن التكلفة حقوق أراضي الملك الحر، حقوق الأراضي المستأجرة، المبالغ المدفوعة لمقاولي البناء، تكاليف الاقتراض، تكاليف التخطيط والتصميم، تكاليف إعداد الموقع، تكاليف الاتعاب المهنية والخدمات القانونية، وضرائب تحويل الملكية، وتكاليف 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 المحتفظ بها لغرض المتاجرة التي يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر والتي تشمل التكاليف المباشرة المتكبدة على العقار المباع ونسبة من التكاليف غير المباشرة المتكبدة استناداً إلى الحجم النسبي لذلك العقار. عند تخفيض قيمة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة، يتم إدراج ذلك التخفيض ضمن التكاليف التشغيلية الأخرى.

(و) العقارات الاستثمارية:

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض اكتساب 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 المجموع في الفترة التي حدث بها التغيير.

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

يتم إلغاء الإعتراق بالعقارات الاستثمارية عند استبعادها 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 المجموع.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عند حدوث تغيير 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 تغيير 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 المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات، مثل الإصلاحات والصيانة والفحص في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في الفترة التي يتم تكبد هذه المصاريف فيها. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصاريف قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام إحدى الممتلكات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد 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 ويُدْرَج أي ربح أو خسارة ناتجة عن استبعادها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

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 احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبند الممتلكات والمعدات والمقدرة بخمس سنوات.

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

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

- تطبق المجموعة نموذجًا من خمس خطوات على النحو التالي لحساب الإيرادات الناتجة عن العقود:
- 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 تادية الخدمات إلى العميل.
  - الخطوة الثالثة : تحديد سعر المعاملة - سعر المعاملة هو المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه لبيع البضائع أو تادية 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 بالتزام الأداء.
- تقوم المجموعة بممارسة بعض الآراء، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها.

- تعتبر المجموعة بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة بتلبية التزامات الأداء عن طريق بيع البضاعة أو تادية 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.

- تنتقل 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.
  - ألا تتخفف مرتبة الذمم المدينة للمجموعة عن البيع مستقبلاً.
  - أن تكون المجموعة قد قامت بنقل السيطرة للمشتري.
  - إذا كانت الأعمال اللازمة لإكمال العقار يمكن قياسها وقيدها 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.

(ش) الأحداث المحتملة:

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة الا عندما يكون استخدام موارد اقتصادية لسداد الالتزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداها 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 الاستراتيجية 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 بتقييمات 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 التقييمات.

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.

• تصنيف الأراضي:

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

• عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

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

• 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 انخفاض في قيمة المدينون:

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

• تصنيف الموجودات المالية:

عند اقتناء الموجودات المالية، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفها "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" 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).

• دمج الأعمال:

عند اقتناء شركات تابعة، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان هذا الاقتناء يمثل اقتناء أعمال أم اقتناء موجودات (أو مجموعة موجودات ومطلوبات). تقوم المجموعة بالمحاسبة عن ذلك الاقتناء كدمج أعمال عندما يتم اقتناء مجموعة متكاملة من الأنشطة بالإضافة إلى الموجودات، حيث يؤخذ في الاعتبار بشكل خاص ماهية العمليات الجوهرية المكتتاة. إن تحديد مدى جوهرية العمليات المكتتاة يتطلب آراء هامة.

أما عندما تكون عملية الاقتناء لا تمثل دمج أعمال، فيتم المحاسبة عن تلك العملية كإقتناء موجودات (أو مجموعة موجودات ومطلوبات). يتم توزيع تكلفة الاقتناء على الموجودات والمطلوبات المكتتاة استناداً إلى قيمتهم العادلة بدون احتساب شهرة أو ضرائب مؤجلة.

- انخفاض قيمة الموجودات غير المالية:  
إن الانخفاض 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 بناء على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لاستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناء على نموذج خصم التدفقات النقدية. تنشأ تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم المجموعة 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.

- عقود التأجير:  
إن العناصر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تتضمن ما يلي:  
- تقدير مدة عقد التأجير.  
- تحديد سعر الخصم المناسب لمدفوعات التأجير.  
- تقييم ما إذا كان موجودات حق الاستخدام قد انخفضت قيمته.

### 3- نقد ونقد معادل

2018	2019	
189,914	162,122	نقد لدي البنوك
9,943	-	نقد لدي محافظ استثمارية
-	500,000	استثمار في وكالة
199,857	662,122	

بلغ معدل العائد الفعلي على استثمار في وكالة 2.9% سنوياً، وتستحق بمعدل 90 يوم.

### 4- مدينون وارصدة مدينة أخرى

2018	2019	
45,548	39,572	مدينو عقود وإيجارات (أ)
(43,263)	(36,965)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة المدينون (ب)
2,285	2,607	
310,000	-	مدينو بيع عقارات (استثمارات)
9,278	9,224	موظفون مدينون
62,680	49,827	مصاريف مدفوعة مقدما
9,125	9,125	تأمينات مستردة
96,255	90,647	أخرى
489,623	161,430	

#### (أ) مدينو عقود وإيجارات:

إن أرصدة مدينو عقود وإيجارات لا تحمل فائدة، ويتم تسويتها عادة خلال 180 يوم.

بالنسبة لمدينو عقود وإيجارات، تطبق المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لإحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة حيث أن هذه البنود لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم المدينون التجاريون على أساس مجمع وتجميعها على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وتواريخ الاستحقاق.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع على مدى الـ 36 شهر السابقة أو تقادم العملاء على مدى السنوات قبل 31 ديسمبر 2019 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.

لم يطرأ أي تغيير على أساليب التقدير أو الافتراضات المهمة خلال السنة الحالية.

يتم شطب المدينين التجاريين عندما لا يتوقع إستردادها كما أن عدم السداد خلال 30 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول المجموعة في إتفاقيات سداد بديلة يعتبر مؤشر على عدم توقع إسترداد تلك المبالغ، ومن ثم فإنه يتم إعتباره إئتمان قد إنخفضت قيمته.

يوضح الجدول التالي تفاصيل المخاطر المتعلقة بمدينو عقود وإيجارات والذي تم بناءً على مصفوفة مخصصات المجموعة. نظراً لأن تجربة الخسائر الائتمانية التاريخية للمجموعة لا تظهر أنماطاً مختلفة بشكل كبير للخسائر بالنسبة لقطاعات العملاء المختلفة، فإن مخصص الخسائر على أساس تواريخ الاستحقاق السابقة لا يتم تمييزه بين قاعدة عملاء المجموعة المختلفة.

7- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2018	2019	
528,724	559,606	أوراق مالية
143,229	-	محافظ استثمارية
671,953	559,606	

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

8- عقارات استثمارية

2018	2019	
17,498,684	15,460,166	الرصيد في بداية السنة
162,690	385,096	إضافات (أ)
(926,000)	(990,000)	إستبعادات (ب)
(1,004,878)	325,314	التغير في القيمة العادلة (إيضاح 16)
(270,330)	183,506	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
15,460,166	15,364,082	الرصيد في نهاية السنة

(أ) تتضمن العقارات الاستثمارية تكاليف تمويل مرسلة بمبلغ 175,658 دينار كويتي (2018 - 31,352 دينار كويتي).

(ب) خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية بمبلغ 817,000 دينار كويتي (2018 - 830,000 دينار كويتي)، مما نتج عنه خسارة بمبلغ 173,000 دينار كويتي (2018 - 96,000 دينار كويتي) (إيضاح 16).

إن العقارات الاستثمارية مرهونة كما يلي:

2018	2019	
10,834,288	12,001,082	دائنو مرابحات (إيضاح 10)
3,363,000	3,363,000	التزام مقابل إيجار تمويلي (إيضاح 11)
14,197,288	15,364,082	

كما في 31 ديسمبر 2018 يوجد عقارات استثمارية بمبلغ 990,000 دينار كويتي مسجلة بأسماء أطراف ذات صلة وتوجد تنازلات غير موقفة من هذه الأطراف لصالح الشركة الأم تفيد بملكية الشركة الأم لها.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية 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 واستخدام العقارات الاستثمارية:

الإجمالي	المستوى الثالث	المستوى الثاني	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
5,743,108	-	5,743,108	مبيعات السوق المقارنة	مباني سكنية
3,363,000	3,363,000	-	رسمة الدخل	مباني سكنية
6,257,974	-	6,257,974	مبيعات السوق المقارنة	أرض فضاء
15,364,082	3,363,000	12,001,082		

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

9- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2018	2019	
177,595	117,766	دائنون
-	114,144	مستحق إلى مقاولين
518,781	513,981	مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال (إيضاح 5)
157,581	157,081	دائنو توزيعات (إيضاح 5)
14,020	14,020	إيرادات مقبوضة مقدما
28,800	29,740	أجازات موظفين مستحقة
-	531	حصة الزكاة المستحقة
14,800	16,126	ضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة
77,159	64,250	أخرى
988,736	1,027,639	

16- صافي أرباح (خسائر) عقارات استثمارية

2018	2019	
(1,004,878)	325,314	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية (إيضاح 8)
(96,000)	(173,000)	خسائر بيع عقارات استثمارية (إيضاح 8)
(1,100,878)	152,314	

17- مصاريف عمومية وإدارية

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية تكاليف موظفين بمبلغ 103,186 دينار كويتي (2018 - 49,977 دينار كويتي).

18- صافي أرباح استثمارات

2018	2019	
32,286	16,738	إيرادات توزيعات أرباح

19- ربح (خسارة) السهم المتعلقة بمساهمي الشركة الأم

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

2018	2019	
(1,445,723)	81,418	صافي ربح (خسارة) السنة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم
سهم	سهم	عدد الأسهم القائمة:
100,000,000	100,000,000	عدد الأسهم المصدرة في بداية السنة
(1,662,964)	(1,662,964)	ناقصا : المتوسط المرجح لأسهم الخزنة
98,337,036	98,337,036	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
(14.70)	0.83	ربح (خسارة) السهم المتعلقة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

20- الجمعية العامة وتوزيعات الأرباح

أقترح مجلس إدارة الشركة الأم بجلسته المنعقدة بتاريخ 21 أبريل 2020، عدم توزيع أرباح نقدية أو صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019. إن هذا الاقتراح خاضع للموافقة عليه من قبل الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم.

اعتمدت الجمعية العامة العادية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 2 مايو 2019 البيانات المالية المجمعة للمجموعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، كما وافقت على اقتراح مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح نقدية أو صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

21- رأس المال العامل

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

كما في 31 ديسمبر 2019، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة 2,585,509 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018 - 2,666,927 دينار كويتي)، كما تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 2,689,845 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018 - 4,018,060 دينار كويتي).

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، وتزى إدارة المجموعة أنه على الرغم من الشكوك حول قدرة المجموعة على مواجهة هذه العوامل السابق ذكرها، والذي قد ينتج عنه عدم قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها من خلال نشاطها الاعتيادي، فإن لدى إدارة المجموعة توقعات معقولة من أن تلك المؤسسات المالية المقرضة لها سوف تقوم بإعادة جدولة وتجديد التسهيلات الائتمانية للمجموعة، نظرا لجودة استثمارات وموجودات المجموعة.

(ب) القطاعات الجغرافية

قامت المجموعة بتصنيف موجوداتها طبقاً للقطاعات الجغرافية التالية حسب الموقع الجغرافي لعملاء وموجودات كل قطاع على حدة:

- دولة الكويت.
- المملكة المتحدة.

2019			
الإجمالي	المملكة المتحدة	دولة الكويت	
396,504	82,379	314,125	مجموع ربح العمليات
152,314	325,314	(173,000)	صافي (خسائر) أرباح عقارات استثمارية
16,738	-	16,738	صافي أرباح استثمارات
(193,186)	(132,222)	(60,964)	تكاليف تمويلية
3,960	-	3,960	إيرادات أخرى
(294,912)	(48,515)	(246,397)	مصروفات أخرى
81,418	226,956	(145,538)	نتائج القطاع
<b>20,469,747</b>	<b>9,403,401</b>	<b>11,066,346</b>	مجموع الموجودات
<b>11,539,676</b>	<b>5,470,647</b>	<b>6,069,029</b>	مجموع المطلوبات
2018			
الإجمالي	المملكة المتحدة	دولة الكويت	
520,216	305,654	214,562	مجموع ربح العمليات
(426,805)	(426,805)	-	خسائر إنخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
(1,100,878)	(817,878)	(283,000)	صافي خسائر عقارات استثمارية
32,286	-	32,286	صافي أرباح استثمارات
(328,962)	(129,689)	(199,273)	تكاليف تمويلية
772	-	772	إيرادات أخرى
(142,352)	(48,054)	(94,298)	مصروفات أخرى
(1,445,723)	(1,116,772)	(328,951)	نتائج القطاع
<b>19,657,440</b>	<b>8,152,987</b>	<b>11,504,453</b>	مجموع الموجودات
<b>11,239,882</b>	<b>5,360,369</b>	<b>5,879,513</b>	مجموع المطلوبات

23- 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 الأخر، داننين، داننو مرابحات 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 / التكلفة

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات العائد لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات العائد المتغير. إن العائد الفعلي والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية قد تم الإشارة إليها في الإيضاحات المتعلقة بها.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في أسعار العائد / التكلفة، مع ثبات المتغيرات الأخرى، على ربح المجموعة من خلال أثر تغيير معدل العائد / التكلفة.

2019			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الرصيد	الزيادة / (النقص) في معدل العائد	
2,500 ±	500,000	%0.5 ±	استثمار في وكالة
46,199 ±	9,239,730	%0.5 ±	داننو مرابحات
4,331 ±	866,114	%0.5 ±	التزام مقابل إيجار تمويلي

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 النشطة 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:

2019			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول	
559,606	112,463	447,143	
2018			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول	
671,953	112,463	559,490	

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 (إستناداً 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 (8).

#### 25- إدارة مخاطر الموارد المالية

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

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

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

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

2018	2019	
8,549,579	9,239,730	دائنو مرابحات
1,001,126	866,114	التزام مقابل ايجار تمويلي
(199,857)	(662,122)	يخصم: نقد وتقد معادل
9,350,848	9,443,722	صافي الديون
8,417,558	8,930,071	مجموع حقوق الملكية
17,768,406	18,373,793	إجمالي الموارد المالية
%52.63	%51.40	نسبة صافي الدين إلى الموارد المالية

#### 26- تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية

الجدول التالي يلخص استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. تم تحديد استحقاقات الموجودات والمطلوبات بناءً على توقع استردادها أو تسويتها. يستند استحقاق الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، عقارات استثمارية وعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة بناءً على تقدير الإدارة لسيولة هذه الموجودات.