



التقرير السنوي
2017



AQARAT
عقارات

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع
Kuwait Real Estate Company K.P.S.C.



شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع
Kuwait Real Estate Company K.P.S.C.

تأسست عام 1972
رأس المال 90,671,294 د.ك

info@aqarat.com.kw
www.aqarat.com.kw



صاحب السمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي العهد



سمو الشيخ جابر المبارك الحمد الصباح
رئيس الوزراء

المحتويات

مجلس الإدارة	07
الإدارة التنفيذية	09
رسالة رئيس مجلس الإدارة	10
منهجية الشركة	12
تقرير الحوكمة	15
إقرار وتعهد	30
(سلامة ونزاهة البيانات المالية)	
تقرير لجنة التدقيق السنوي للجمعية العامة العادية	32
إنجازات ومشاريع الشركة	39
جدول أعمال الجمعية العامة العادية	44
البيانات المالية	47



مجلس الإدارة

إبراهيم صالح الذريان
رئيس مجلس الإدارة

طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

أحمد فيصل القطامي
عضو مجلس الإدارة

حامد محمد العيبان
عضو مجلس الإدارة

مرزوق جاسم البحر
عضو مجلس الإدارة

محمد عصام البحر
عضو مجلس الإدارة

مشاري أحمد العجيل
عضو مجلس الإدارة

مشاري عبدالله الدخيل
عضو مجلس الإدارة



الإدارة التنفيذية

طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

ناصر محمد البدر
نائب الرئيس - إدارة المنشآت

عبدالعزیز عبدالرزاق المعجل
نائب الرئيس - إدارة التطوير العقاري

فهد حسام الشملان
نائب الرئيس - إدارة الاستثمار والاستحواذ

بدر جاسم الهاجري
نائب الرئيس - الإدارة العقارية

محمد نوري الحمد
مدير - إدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية

ماهر سمير خلف
مساعد نائب الرئيس - الإدارة المالية



رسالة رئيس مجلس الإدارة



إبراهيم صالح الزبيران
رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام

تحية طيبة وبعد

نيابة عن إخواني أعضاء مجلس إدارة شركة عقارات الكويت، وأصالة عن نفسي، يسرني أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي عن أعمال الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

وارتفعت حقوق المساهمين لتصل الى 133.3 مليون دينار كويتي في 2017 مقارنة بـ 131.9 مليون دينار كويتي عام 2016.

أداء الشركة

محلبياً

في 2017 تم الانتهاء من أعمال تجديد كل من سوق الكويت والسوق الكبير، وذلك بموجب العقد المبرم مع وزارة المالية.

كذلك تم الانتهاء من اعداد الدراسات والتصاميم وفض الاسعار لتشديد أبراج استثمارية جديدة وفندق في منطقة الرقعي، لتضاف هذه المشاريع لمحفظه الاصول العقارية المدرجة للدخل. ومن المتوقع ان يتم البدء فيها خلال الربع الثاني من عام 2018.

الأداء المالي

حققت شركة عقارات الكويت أرباح بلغت 2.2 مليون دينار كويتي (أي 2.46 فلساً للسهم الواحد) مقارنة بأرباح بلغت 4.8 مليون دينار كويتي (أي 5.32 فلساً للسهم الواحد) في 2016. وبلغت القيمة الدفترية للسهم 147 فلس.

وعلى الرغم من الوضع التأجيري الصعب الذي يشهده سوق العقار في هذه الفترة، ارتفعت الإيرادات التأجيرية في 2017 بنسبة %5.6 لتصل الى 17.1 مليون دينار كويتي، مقارنة بـ 16.1 مليون دينار كويتي في 2016.



كما تعمل الشركة حالياً على تنويع مصادر دخلها من خلال التواجد في عدد من الأسواق المختلفة، وذلك للتحوط ضد المخاطر وتقلبات الاسواق.

ختاماً

في الختام لا يسعني إلا ان اتقدم بالشكر للسادة المساهمين الكرام ولإخواني أعضاء مجلس الإدارة لمساهمتهم في دعم وتطور الشركة. كما اتوجه بالشكر لجميع العاملين في الشركة على جهودهم وتفانيهم في أداء مهامهم.

خارجياً

قامت شركة عقارات الكويت في عام 2017 بالتوسع في محفظتها العقارية في الولايات المتحدة الامريكية من خلال زيادة الاستثمارات فيها. حيث تمتلك الشركة في الخارج العديد من الإستثمارات العقارية موزعة ما بين عقارات مدرة للدخل وعقارات تطويرية حيث تقوم الشركة بتطويرها، كما تقوم الشركة بشكل دوري بتقييم اوضاع الأسواق التي نستثمر فيها في الخارج، وتقييم الإستثمارات المملوكة فيها لتحقيق الإستفادة الأمثل منها.

الخطط المستقبلية

وضع مجلس إدارة الشركة أهدافاً محددة لتحقيق أكبر عائد مجزٍ للمساهمين وذلك من خلال الاستثمار في الاصول المدرة للدخل والاصول التنموية داخل وخارج دولة الكويت.



منهجية الشركة

تجدر الإشارة إلى أن أصحاب المصلحة برأينا لا يقتصرون على المستثمرين، فمعهم موظفينا والمالكين والشركاء التجاريين والساكين والبائعين والموردين، فضلاً عن الوكالات الحكومية ومشترعي النظم ومانحي القروض. إضافة إلى أن مصالح وأهداف وطموحات جميع المعنيين هامة لنجاح شركتنا، على المستوى الفردي والجماعي على حد سواء.

تسير الشركة أعمالها بنزاهة ورؤية وبصيرة، حيث أننا نصغي إلى أهداف أصحاب المصلحة لدينا ونهيئ مواردنا لكي نفوق حدود هذه الأهداف. ونحن ملتزمون بتطوير الموظفين وإنشاء فرق تتخطى بجودة أدائها معايير الصناعة بتهيئة بيئة تعزز كفاءة فريقنا وتقدر الابتكار.

ما يُميّزنا هو أننا انتقائيون وهادفون عند تقييم الفرص التجارية الجديدة..

القيم الأساسية

التميز - نتخذ جميع الخطوات اللازمة لتقديم أعلى مستوى من الخدمة إلى أصحاب المصلحة. فالتميز هو هدفنا، مع

رؤيتنا

نطمح إلى أن نصبح شركة استثمار وتطوير عقارية إقليمية متنوعة من خلال التميز الجغرافي والقطاعي، كي نخدم كلاً من العملاء والمستثمرين مع زيادة عائدات الاستثمار.

مهمتنا

تسعى شركة عقارات الكويت جاهدة إلى استمرار تحقيق عائدات الاستثمار الممتازة مع مراعاة هامش المخاطر وذلك بالجمع بين خبراتنا وعلاقاتنا الصناعية الممتدة، مع الانضباط في الاستثمار ومراعاة القيم الأساسية والالتزام بالتفوق.

تكمّن مهمتنا في توفير القيادة التي تؤدي إلى المشاريع العقارية الناجحة والعقارات التجارية المزدهرة وإزدهار المجتمعات السكنية وخلق بيئة عمل مجزية لموظفينا. ونهدف إلى خلق قيمة مستدامة طويلة الأجل للمستثمرين من خلال النمو الاستراتيجي للأصول وزيادة الربحية والاستثمار بفرص القيمة المضافة.



المميزة في المنطقة التي تسعى إلى تحسينها، ليس فقط حفاظاً على تراث الشركة وإنما بغية إثرائه.

الموهبة - ندرك تماماً المهارات الإستثنائية لجميع أعضاء الفريق ونعمل على تطويرهم وتشجيعهم، فنستثمر فيهم مع التأكد من تمتع كل فرد منهم بفرصة تطوير الأدوات التي يحتاجها لتحقيق النجاح.

التعاون - نؤمن بأن جميع من نعمل معهم سوف يحظون على قدر أكبر من النجاح في بيئة تعاونية ونسعى جاهدين إلى تطوير إحساس حقيقي بالعمل الجماعي والشراكة في علاقاتنا مع جميع أصحاب المصلحة.

المجتمع - نرى أنفسنا كجزء لا يتجزأ من مجتمعنا، سواء محلياً في الكويت أو على الصعيد الإقليمي في منطقة الشرق الأوسط، ونشارك في الأنشطة التطوعية وجهود تحسين المجتمع المجانية المبذولة على مستوى الشركة ونعمل على تشجيع جميع أعضاء فريقنا للتطوع بوقتهم وطاقاتهم في قضايا عزيزة على نفوسهم.

توفير خدمة استثنائية وتنفيذ دقيق من البداية إلى النهاية في كل معاملة.

النزاهة - تمثل النزاهة جوهر بنية قيم شركة عقارات الكويت. ونحن نعتمد على الصدق والأخلاق الفاضلة في الأعمال اليومية للشركة ونرقى إلى مستوى التزامنا ومسؤولياتنا وتعهداتنا ونركز على الاتصالات الصادقة وبناء علاقات طويلة الأمد والتي تقتضي الثقة بالضرورة.

الابتكار - تدرك الشركة وتعتمد أحدث منهجية للتصميم والتقنية في كل جانب من جوانب الشركة بغية زيادة الإنتاجية وتوفير زيادة العائدات للمستثمرين بحيث يشعرون بالأمان في ضوء معرفتهم لدأبنا على بحوث التطوير وتنفيذ استراتيجيات حديثة.

التاريخ - نحن نكنّ التقدير لتاريخ الشركة كشركة رائدة في سوق العقارات المحلي تسعى باستمرار إلى التمسك بأعلى المعايير التي وضعها الذين سبقونا وندرك بأن الابتكار قد أدى إلى نمو الشركة ومكانتها كواحدة من الشركات العقارية



تقرير الحوكمة



تقرير عام عن الحوكمة

يسعى مجلس إدارة شركة عقارات الكويت دائماً من خلال قراراته وأعماله إلى المحافظة على مصالح المساهمين والعملاء وباقي أصحاب المصالح. كما يحرص المجلس على إرساء أعلى المعايير وأفضل الممارسات للحوكمة السليمة، والتأكد من أن أنظمة الرقابة الداخلية تتم وفق أفضل الممارسات. كما يسعى المجلس إلى تأكيد مبدأ الثقة في إدارة الشركة لمواردها المختلفة، وذلك من خلال المحافظة على تلك الموارد وتنميتها وإدارتها إدارة حكيمة. ويعمل المجلس على حماية الأطراف ذوي الصلة، والالتزام بتطبيق سياسات وإجراءات الشركة المعتمدة بهذا الخصوص، وببإشراف مهامه بالإشراف على تلك العمليات ويتأكد من تمام عملية الإفصاح عنها للمساهمين بكل شفافية ووضوح.

يعتبر المجلس مسؤولاً أمام الجمعية العامة لحملة الأسهم، ويعهد إليه مسؤولية حماية مصالح الشركة وتطوير أعمالها وتحقيق رؤيتها ورسالتها واستراتيجيتها وأهدافها لتحقيق تطلعات المساهمين، ويعمل المجلس أيضاً على تجنب تعارض المصالح على أن تكون الأولوية دائماً لمصالح الشركة.

تعرف الشركة الحوكمة بأنها النظام الذي يتم من خلاله توجيه وإدارة أعمال الشركة ومراقبتها من أعلى مستوى وتعزيز قدراتها على تحقيق الأهداف الاستراتيجية طويلة الأجل، وذلك من خلال الالتزام بتطبيق سياسات وإجراءات عمل الشركة والامتثال للمتطلبات القانونية والتنظيمية.

يؤمن المجلس بأن وجود نظام حوكمة ملائم للشركة أمر بالغ الأهمية، حيث يحافظ على سلامة أعمال الشركة ويعزز ثقة المستثمرين فيها، وبناء عليه يسعى المجلس بانتظام لتحسين فاعلية وأداء نظام الحوكمة من خلال مراقبة أداء اللجان التابعة لمجلس الإدارة. ولذلك، وعلى مدار السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، قامت الشركة بالعمل على اتباع اللوائح والنظم الخاصة في حوكمة الشركات الصادر عن هيئة أسواق المال، حيث تتمثل فلسفة الشركة في تحقيق أعلى مستويات المسؤولية والشفافية والنزاهة في تسيير وأداء أعمالها مع التركيز على الالتزام بكل ما يصدر من أنظمة وقوانين في مجالها.

هذا وقد طورت الشركة سلسلة من الإرشادات وأفضل الممارسات لتعزيز الشفافية والافصاح عن المعلومات بدقة وبالوقت المناسب، وذلك فيما يتعلق ببياناتها المالية وأدائها التشغيلي وإدارتها ونظام الحوكمة المعتمد لديها. وقد قامت الشركة خلال العام 2017 بتحديث عدة سياسات لمساعدة الشركة على انتهاز أفضل الممارسات في الحوكمة.

تقرير عام عن الحوكمة

تشكيل مجلس إدارة شركة عقارات الكويت:

اتسم تشكيل المجلس بهيكل يتناسب مع طبيعة ونشاط الشركة، مع مراعاة أن يكون غالبية أعضاء المجلس الإدارة من الأعضاء غير التنفيذيين، وقد فصلت الشركة بين مناصبي رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي، ولا تربط بينهما أي قرابة من الدرجة الأولى أو أي صلة أو علاقة من شأنها أن تؤثر على استقلالية قرارات كل منهما. ويضم المجلس العدد الكافي من الأعضاء بما يسمح له تشكيل العدد الملائم من اللجان المنبثقة عنه. تتألف لجان مجلس الإدارة من لجنة الترشيحات والمكافآت، ولجنة التدقيق، ولجنة إدارة المخاطر. ولكل لجنة من هذه اللجان موثيق وأحكام تحدد مجال عملها وصلاحياتها ومسؤولياتها وواجباتها. يتكون المجلس من ثمانية أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة للشركة لمدة ثلاث سنوات، ويتسم هيكل المجلس وبصورة جماعية بالتنوع في الخبرات والمؤهلات والمعرفة في القطاع الذي تعمل فيه الشركة، متضمناً ذلك الإلمام بالجوانب القانونية، والحوكمة، والرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، والإدارة المالية والاقتصادية، وكذلك جوانب التخطيط الاستراتيجي.

الاسم	تصنيف العضو	المؤهل العلمي والخبرة	تاريخ الانتخاب أو التعيين
إبراهيم صالح الذريان	(رئيس مجلس الإدارة) عضو غير تنفيذي	بكالوريوس التجارة أكثر من 42 سنة خبرة في مجال الاستثمار، المالية، والاقتصاد	02/04/2015
طلال جاسم البحر	(نائب رئيس مجلس الإدارة) عضو غير تنفيذي	بكالوريوس إدارة أعمال أكثر من 13 سنة خبرة في قطاع الاستثمار والتطوير العقاري	11/06/2017
مرزوق جاسم البحر	عضو غير تنفيذي	بكالوريوس في دراسات الأعمال أكثر من 6 سنوات خبرة في التسويق والتطوير وإدارة الأعمال	16/08/2016
أحمد فيصل القطامي	عضو مستقل	بكالوريوس إدارة الأعمال أكثر من 16 سنة خبرة في مجال المالية والبنوك	02/04/2015
مشاري عبدالله الدخيل	عضو مستقل	بكالوريوس في فنون إدارة الأعمال أكثر من 26 سنة خبرة في المالية وقوانين التجارة	02/04/2015
مشاري أحمد العجيل	عضو غير تنفيذي	بكالوريوس في التمويل والمؤسسات المالية أكثر من 9 سنوات خبرة في مجال الاستثمار وإدارة الأصول والمحافظ	02/04/2015
محمد عصام البحر	عضو غير تنفيذي	بكالوريوس إدارة الأعمال أكثر من 7 سنوات خبرة في الإدارة والتطوير	02/08/2016
حامد محمد العيبان	عضو غير تنفيذي	بكالوريوس إدارة الأعمال أكثر من 32 سنة خبرة في المجال المالي والاستثمارات والمصارف والإدارة	28/07/2016
آمال محمد الأصبه	أمين سر	بكالوريوس في العلوم الإدارية مالية وعلوم مصرفية أكثر من 25 سنة خبرة في أعمال السكرتارية مع الإدارة التنفيذية	03/08/2017

تقرير الحوكمة

نبرة عن اجتماعات مجلس إدارة شركة عقارات الكويت، وذلك من خلال البيان التالي:

اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2017

اسم العضو	اجتماع رقم ١ 31/01/2017	اجتماع رقم ٢ 23/03/2017	اجتماع رقم ٣ 15/05/2017	اجتماع رقم ٤ 22/06/2017	اجتماع رقم ٥ 03/08/2017	اجتماع رقم ٦ 10/09/2017	اجتماع رقم ٧ 14/11/2017	عدد الاجتماعات
ابراهيم صالح الذريان رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
طلال جاسم البحر نائب رئيس مجلس الإدارة				✓	✓	✓	✓	4
مرزوق جاسم البحر عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
حامد محمد العيبان عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
خالد سعيد اسبيته عضو	✓	✓	✓	استبدال				3
أحمد فيصل القطامي عضو		✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
مشاري عبدالله الدخيل عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
محمد عصام البحر عضو			✓	✓	✓	✓	✓	5
مشاري احمد العجيل عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
رامي خالد علي أمين السر (السابق)	✓	✓	✓	✓				4
آمال محمد الأصبه أمين السر	✓	✓	✓					3

- بتاريخ 11 يونيو 2017 تم استبدال ممثل شركة مراسي الأفق للتجارة العامة والمقاولات في المجلس السيد/ خالد سعيد اسبيته بالسيد/ طلال جاسم البحر.
- بتاريخ 03 اغسطس 2017 تمت إعادة تشكيل مجلس الإدارة ليصبح السيد/ طلال جاسم البحر نائب الرئيس بدلا من السيد/ مرزوق جاسم البحر.
- بتاريخ 03 أغسطس 2017 تم تعيين السيدة/ آمال محمد الأصبه - أمين سر المجلس بدلا من السيد/ رامي خالد علي.

تقرير الحوكمة

تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة:

قام أمين سر مجلس الإدارة بإعداد سجل خاص لمحاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة وسجلات خاصة لمحاضر اجتماعات اللجان المنبثقة عن المجلس، ويحتوي كل سجل على معلومات جدول أعمال كل اجتماع وتاريخه ومقر الانعقاد وتوقيت بداية ونهاية الاجتماع، ويحفظ كل اجتماع برقم مسلسل حسب السنة.

يتم تزويد أعضاء المجلس واللجان بجدول الأعمال معززاً بالوثائق المرتبطة به، وذلك قبل وقت كافٍ يسمح للأعضاء بدراسة بنود جدول الأعمال، ويتم توقيع محاضر الاجتماع من كل الحاضرين.

يعمل أمين السر على حسن التنسيق وتوزيع المعلومات فيما بين الأعضاء وبين أصحاب المصالح الأخرين.

سياسة عمل مجلس الإدارة

يتولى مجلس إدارة الشركة جميع الصلاحيات والسلطات اللازمة لإدارة الشركة دون تجاوز للاختصاصات الجمعية العامة، وتبقى مسؤولية المجلس قائمة عن جميع اللجان المنبثقة منه، ويتبع ذلك مسؤولية المجلس في إعداد التقرير السنوي الذي يتلى على الجمعية العامة السنوية للشركة يتضمن فيه المعلومات والبيانات الخاصة بنشاط الشركة ومركزها المالي ونتائج أعمالها ومدى الالتزام بقواعد الحوكمة. ويؤدي مجلس الإدارة مهامه بمسؤولية وحسن نية وجدية واهتمام وتكون قراراته مبنية على معلومات وافية من الإدارة التنفيذية.

تتضمن مهام ومسؤوليات المجلس ما يلي:

1. التأكد من أن الإدارة التنفيذية توفر للمساهمين الحاليين والمحتملين ولمجتمع الاستثمار كافة المعلومات الخاصة بأعمال الشركة وأنشطتها وأهم التطورات، والتحقق من أن التقرير السنوي والتقارير المالية التي يتم نشرها وارسالها للمساهمين تعكس الأوضاع الحالية للشركة.
2. إقرار الميزانيات التقديرية السنوية واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية، والإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
3. إرساء قنوات اتصال فاعلة تتيح لمساهمي الشركة الاطلاع بشكل مستمر ودوري على أوجه الأنشطة المختلفة للشركة وأية تطورات جوهرية.
4. التأكد من أن السياسات واللوائح المعتمدة للشركة تتسم بالشفافية والوضوح بما يتيح عملية اتخاذ القرار وتحقيق مبادئ الحوكمة، والفصل في السلطات والصلاحيات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، من خلال ما يلي:
 - أ. اعتماد اللوائح والأنظمة الداخلية المتعلقة بعمل الشركة وتطويرها، وما يتبع ذلك من تحديد للمهام والاختصاصات والواجبات والمسؤوليات بين المستويات التنظيمية المختلفة.
 - ب. التأكد من مدى التزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها.
 - ت. اعتماد سياسة تفويض وتنفيذ الأعمال المنوطة بالإدارة التنفيذية.
 - ث. تحديد الصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية وإجراءات اتخاذ القرار ومدة التفويض. كما يحدد المجلس الموضوعات التي يحتفظ بصلاحيته البت فيها وترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارستها للصلاحيات المفوضة.

تقرير الحوكمة

5. الرقابة والإشراف على أداء أعضاء الإدارة التنفيذية والتأكد من قيامهم بأداء كافة المهام الموكلة إليهم.
6. تحديد شرائح المكافآت التي سيتم منحها للموظفين مثل شريحة المكافآت الثابتة، وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء والمخاطر على المدى الطويل، وشريحة المكافآت في شكل أسهم.
7. وضع آلية لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة، وذلك للحد من تعارض المصالح.
8. التوصية بتعيين مدققي الحسابات المستقلين.
9. التأكد وبصفة دورية من فاعلية وكفاية نظم الرقابة الداخلية المعمول بها في الشركة والشركات التابعة لها.

السياسات والاجراءات المنظمة لعمل الإدارة التنفيذية

تتم مزاوله أنشطة الشركة من قبل الإدارة التنفيذية وذلك تحت رقابة وتوجيه الرئيس التنفيذي للشركة، حيث تم اعتماد السياسات والاجراءات المنظمة لعمل جميع الإدارات والمجموعات التنفيذية داخل الشركة، ويحتوي كل دليل على جميع المهام التي تقوم بها كل إدارة تنفيذية بشكل تفصيلي وفق الأهداف الاستراتيجية التي يضعها المجلس واللوائح الداخلية للشركة. وتهدف الإدارة التنفيذية لتحقيق توازن في العلاقات بين الشركة ومساهميها وموظفيها وعملائها وباقي أصحاب المصالح، والتأكد من العمل ضمن أغراض الشركة وتكريس مواردها بشكل مناسب لتلبية أهدافها بما يتوافق مع سياسة واستراتيجية الشركة. ويعتبر الرئيس التنفيذي وباقي أعضاء الإدارة التنفيذية مسؤولين أمام المجلس عن ممارسات وأنشطة وأعمال الشركة، وتشمل المسؤوليات والواجبات الأساسية للإدارة بشكل عام تحقيق الأهداف والإشراف

على العمليات اليومية لأنشطة الشركة والمشاركة بالتخطيط الاستراتيجي وإعداد الميزانيات والتقارير المالية وغيرها.

أبرز إنجازات المجلس خلال عام 2017

حرص مجلس إدارة الشركة على متابعة تنفيذ الخطط والأهداف الاستراتيجية التي وضعها، والتواصل الدائم مع الإدارة التنفيذية من أجل تحقيق تلك الاستراتيجيات، كما قد أولى مجلس الإدارة أهمية كبيرة لكافة متطلبات قواعد الحوكمة ولم يكن ذلك فقط لتنفيذ الاجراءات المطلوبة منه ولكن أيضا رغبة في جعل تلك المعايير أسلوب عمل واستراتيجية داخل الشركة، وخلال العام الماضي برزت عدة انجازات قام بها المجلس في تلك المجالات نورد نبذة عن أهمها كما يلي:

1. متابعة سير عمل الشركة مع الإدارة التنفيذية وعقد اجتماعات دورية معها.
2. متابعة نتائج أعمال اللجان المنبثقة من المجلس، ومراجعة جميع التقارير الدورية الصادرة عنها ومناقشة ما جاء فيها.
3. التعاقد مع مدقق مستقل لعمل تقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية (ICR) المطبقة في الشركة.
4. عقد الاجتماعات الدورية مع مسؤولي الإدارات الرقابية الداخلية، ومتابعة نتائج أعمالهم، ومناقشة جميع ملاحظات الجهات الرقابية.
5. الإشراف على أعمال لجنة الترشيحات والمكافآت بشأن عملية التقييم الذاتي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
6. إقرار الميزانية التقديرية السنوية واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية.
7. حضور ورشات تدريبية.

تقرير الحوكمة

اللجان المنبثقة عن المجلس:

أولاً: لجنة التدقيق

تعمل اللجنة على ترسيخ ثقافة الالتزام وتعزيز فاعلية الأداء داخل الشركة، فضلاً عن التأكد من كفاية وفاعلية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة.

تشكيل اللجنة:

عدد الاجتماعات	رئيس اللجنة	عضو مستقل	عضو مستقل	أمين سر اللجنة
5	مرزوق جاسم البحر	احمد فيصل القطامي	مشاري عبدالله الدخيل	آمال محمد الأصبه
	2			
	3			

مهام اللجنة:

1. مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية وتقرير مراقب الحسابات الخارجي واعتمادها مبدئياً قبل رفعها لمجلس الإدارة للاعتماد النهائي، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية.
2. التأكد من كفاية وشمولية نطاق عمل مراقب الحسابات الخارجي، والتأكد من مدى استقلاليته عن الشركة وحياديته، والحد من العوامل التي قد تضعف من استقلاليته.
3. دراسة ملاحظات مراقب الحسابات الخارجي على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم بشأنها.
4. دراسة المبادئ والسياسات المحاسبية بالشركة، وفحص أي تغييرات بها والتي قد تؤثر على الموقف المالي للشركة.
5. الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي ومراجعة إقرار نطاق أعمال التدقيق ودوريتها، مراجعة واعتماد الخطة السنوية للتدقيق الداخلي.
6. مراجعة تقارير التدقيق الداخلي الخاصة بإدارات الشركة المختلفة، ومناقشة الملاحظات الواردة بشأنها واتخاذ القرارات التصويبية لها وتحديد الأشخاص القائمين على تنفيذها والمدة الزمنية المتوقعة للتنفيذ.
7. مراجعة مدى كفاية وفاعلية نظم الرقابة الداخلية لدى الشركة بما في ذلك الاستراتيجيات والسياسات والإجراءات المتعلقة بالممارسات السليمة لإدارة ومراقبة المخاطر المختلفة والتحقق من تنفيذ تلك السياسات والاستراتيجيات.
8. متابعة تنفيذ الإجراءات التصويبية المتفق عليها وفقاً لبرنامج زمني محدد.
9. مراجعة تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
10. المراجعة والاعتماد المبدئي لأدلة السياسات والإجراءات إدارة التدقيق الداخلي.
11. التأكد من التزام الشركة بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.
12. ترشيح وتعيين المدقق الداخلي ونقله وعزله أو تغييره وتحديد أتعابه والتحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الأعمال.
13. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي أو تغييره وتحديد أتعابه.
14. مراجعة الصفقات والمعاملات مع الأطراف ذات الصلة وتقديم التوصيات المناسبة بشأنها لمجلس الإدارة.
15. عقد اجتماعات دورية بصورة مستقلة مع مراقب الحسابات الخارجي، وأربع مرات على الأقل مع المدقق الداخلي وكذلك عند الحاجة بناءً على طلب اللجنة.

تقرير الحوكمة

ثانياً: لجنة الترشيح والمكافآت

تعمل اللجنة على تعزيز كفاءة العمل والإنتاج من خلال المساهمة في اختيار الكفاءات اللازمة لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وإعداد التوصيات بما يتعلق بتطوير سياسة المكافآت والتعويضات لأعضاء المجلس وكبار التنفيذيين في الشركة.

تشكيل اللجنة:

عدد الاجتماعات	رئيس اللجنة	إبراهيم صالح الذربان	1
2	عضو مستقل	مشاري عبدالله الدخيل	2
	عضو غير تنفيذي	محمد عصام البحر	3
	أمين سر اللجنة	آمال محمد الأصهب	

مهام اللجنة:

1. رسم سياسات واضحة بشأن تعويضات أعضاء المجلس وتحديد السياسات والمعايير المتعلقة بقياس الأداء وتنفيذها.
2. إعداد وتطوير سياسة مخصصات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة بما يتوافق مع القوانين المتبعة ورفع التوصيات إلى المجلس بالمكافآت المقترحة والخاضعة لموافقة الجمعية العادية.
3. تحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء وشريحة المكافآت بشكل أسهم وشريحة مكافآت نهاية الخدمة.
4. الإشراف على إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والترقيات، المزايا، الزيادات، الحوافز والرواتب للإدارة التنفيذية والموظفين.
5. التحقق من كون المكافآت يتم منحها وفقاً لسياسة الشركة، وكذلك مراجعة تلك السياسات بصورة دورية وتقييم مدى فاعليتها في تحقيق الأهداف المرجوة والتمثلة في استقطاب الكوادر البشرية والحفاظ على الموظفين من ذوي الكفاءة.
6. إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على أن يعرض هذا التقرير على الجمعية العامة للموافقة عليه.
7. اعتماد مبدئي لخطة تدوير وإحلال المناصب التنفيذية ورفعها لمجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
8. وضع توصيف وظيفي لأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وغير التنفيذيين والأعضاء المستقلين.
9. اقتراح ترشيح الأعضاء المستقلين أو إعادة ترشيحهم للانتخاب بواسطة الجمعية العامة، والتأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.
10. تقديم التوصيات لمجلس الإدارة بتعيين أفراد الإدارة التنفيذية والوظائف القيادية الشاغرة وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة وبما لا يتعارض مع التعليمات والقوانين المنظمة.
11. التأكد من ترشيح الأكثر كفاءة وخبرة وقدرة ومهارات لممارسة مهام العمل المنوطة بأي منصب شاغر وفقاً لأفضل المعايير.
12. الإشراف على إعداد خطة التدريب لجميع موظفي الشركة ومراقبة تطبيقها.
13. اعتماد هيكل الدرجات الوظيفية والرواتب الخاصة بالشركة.
14. القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.

تقرير الحوكمة

نظام الحوافز والمكافآت بشركة عقارات الكويت:

1. يتم تحديد واعتماد مبلغ المكافأة من قبل مجلس إدارة الشركة بناء على توصية لجنة المكافآت استناداً إلى الإجراءات التي حددتها سياسة المكافآت وإلى معايير الأداء ونجاح الشركة في تحقيق الأهداف.
2. تقوم لجنة المكافآت والترشيحات بتقديم مقترح مكافآت أعضاء مجلس الإدارة على أن يخضع للموافقة المبدئية من قبل مجلس الإدارة والاعتماد النهائي من قبل الجمعية العامة للشركة.
3. يتم إعداد مقترح المكافآت السنوية من إدارة الموارد البشرية بناء على المخصصات المحددة والتقييم الخاص بموظفي الشركة.
4. يتم تحديد موعد صرف المكافأة في حال إقرارها في الموعد الذي تحدده الإدارة العليا.
5. يتوقف تحديد قيم المكافآت على نسبة تقييم الموظف.
6. يتم رفع نتائج التقييم إلى لجنة المكافآت والترشيحات للمراجعة والاعتماد.

المكافآت والمنافع والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية عن عام 2017:

نوع المكافأة	أعضاء مجلس الإدارة	الإدارة التنفيذية
المكافآت الثابتة (متضمنة الأجور والرواتب الأساسية)	0	374,220
المكافآت المتغيرة	0	248,958
مكافآت نهاية الخدمة	0	100,304

لم تسجل الشركة خلال العام أية انحرافات عن السياسة المعتمدة في منح المكافآت والمزايا.

تقرير الحوكمة

ثالثاً: لجنة إدارة المخاطر:

تعمل اللجنة على تحليل طبيعة وحجم المخاطر التي تواجه أنشطة الشركة للحد منها قدر المستطاع، وضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية.

تشكيل اللجنة:

عدد الاجتماعات	رئيس اللجنة	أحمد فيصل القطامي	1
4	عضو غير تنفيذي	مرزوق جاسم البحر	2
	عضو غير تنفيذي	محمد عصام البحر	3
	أمين سر اللجنة	أمال محمد الأصهب	

مهام اللجنة:

1. إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة والتأكد من تناسبها مع حجم أنشطة الشركة.
2. مراجعة مدى كفاية وفاعلية نظم الرقابة الداخلية لدى الشركة بما في ذلك الاستراتيجيات والسياسات والإجراءات المتعلقة بالممارسات السليمة لإدارة ومراقبة المخاطر المختلفة، والتحقق من تنفيذ تلك السياسات والاستراتيجيات.
3. ضمان توفر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر ومراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع التوصيات بشأنه قبل اعتماده من مجلس الإدارة، والتحقق من أن موظفي الإدارة لديهم الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة، والتأكد من استقلالية موظفي المخاطر عن الأنشطة التشغيلية.
4. مساعدة مجلس الإدارة في تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول لدى الشركة، وتقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة والتي قد تتعرض لها الشركة.
5. دراسة ومراجعة تقارير تقييم المخاطر الخاصة بالشركة والاجراءات المتخذة للحد من هذه المخاطر أو مواجهتها في نطاق نسب المخاطر المقبولة والمعتمدة لدى الشركة مقابل المنافع المتوقعة.
6. مراجعة الملاحظات التي تثيرها لجنة التدقيق والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر بالشركة.
7. المراجعة والاعتماد المبدئي لأدلة السياسات والاجراءات لإدارة المخاطر.
8. القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتفق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.

أنواع المخاطر التي قد تعترض الشركة:

مخاطر استراتيجية: يركز هذا النوع من المخاطر على المخاطر الاستراتيجية وكفاءة الأعمال، وهي المخاطر المتعلقة بتطبيق الاستراتيجيات العامة للشركة والتي تهدف انجاز الأهداف والاستراتيجيات طويلة المدى، مثل احتمالية عدم تبني وتطبيق استراتيجية واضحة للمخاطر واحتمالية عدم توفير الموارد المالية والتقنية والبشرية المحددة للأهداف اللازمة لإدارة أعمال الشركة والوظائف الرقابية.

مخاطر التشغيل: يركز هذا النوع من المخاطر على كافة أنواع المخاطر التشغيلية والتي تتضمن عدم كفاية أنظمة الرقابة الداخلية، المخاطر التكنولوجية، مخاطر عدم الكفاءة، و/أو فاعلية العمليات والإجراءات في انجاز الأهداف العامة للشركة.

تقرير الحوكمة

التعهد بسلامة ونزاهة التقارير المالية

تم عمل التعهدات الكتابية من قبل كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة وأنها تغطي كافة الجوانب المالية من بيانات ونتائج تشغيلية. يتم إعداد التقارير المالية وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أنظمة الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر

تعتمد الشركة على مجموعة من أنظمة الضبط والقواعد الرقابية التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإدارتها. وتعمل هذه النظم والقواعد على الحفاظ على سلامة المركز المالي للشركة ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب. ويحدد الهيكل التنظيمي المسؤوليات ويفوض السلطات العلاقات الهيكلية بوضوح لا لبس فيه، كما أنه يجسد استراتيجية الشركة وهيكلها الاستثماري. وقد قام مجلس الإدارة بتفويض الإدارة التنفيذية في الشركة لتولي عمليات الشركة اليومية، وبرئاسة الرئيس التنفيذي من خلال تفويض كتابي للسلطات المالية والتشغيلية. وقد تم توضيح جميع المعاملات المالية التي لا يمكن تفويضها للإدارة التنفيذية أو الرئيس التنفيذي والتي تتطلب موافقة المجلس.

إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة تشمل الرقابة الإدارية والمحاسبية ونظام التحكم الداخلي للشركة، ويجري تطبيقها بصفة دورية، وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسؤوليات، والفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح، والفحص والرقابة المزدوجة.

تعاقبت الشركة مع مكتب تدقيق مستقل ومعتمد (غير مراقب الحسابات الخارجي) للقيام بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية (Internal Control Report) وإعداد تقرير في هذا الشأن، وسيتم موافاة هيئة أسواق المال بهذا التقرير.

نشاط التدقيق الداخلي تتبع هيكلية للجنة التدقيق المنبثقة من المجلس، وقد تم إسناد أعمالها إلى جهة خارجية، وتقوم هذه الجهة بالتأكد من سلامة إجراءات الرقابة الداخلية التي تستهدف كافة عمليات الشركة وحماية ممتلكاتها والتأكد من صحة ودقة البيانات المالية حسب المعايير المحاسبية والالتزام بالقوانين واللوائح السارية.

تعتبر إدارة المخاطر مسؤولة عن تحديد وقياس ومراقبة وتخفيف المخاطر وإعداد التقارير الدورية عن المخاطر. ووظيفة إدارة المخاطر مستقلة عن وحدات الأعمال الأخرى مع السماح لهذه الإدارة بالوصول إلى كافة الأنشطة لفهم طبيعة عملها أو طلب بيانات معينة لتقييم ومتابعة المخاطر بشكل صحيح. تقوم الشركة بإتباع أساليب مختلفة للتعامل مع أنواع المخاطر المحيطة التي قد تتعرض لها أعمال الشركة عن طريق نقل المخاطر، مشاركة المخاطر، رفض المخاطر أو قبول المخاطر القابلة للسيطرة ووضع خطط التخفيف والحد منها وفقا للأهداف والعوائد ومعايير التكلفة الفعالة لعملية إدارة المخاطر .

تم تعيين مسؤول عن المطابقة والالتزام في الشركة.

سعت الشركة لتوفير أفضل الكفاءات على المستوى المحلي للاضطلاع بتنفيذ إجراءات الرقابة الداخلية بكفاءة وفعالية.

تعتمد الشركة على مجموعة من الأنظمة المتطورة التي تعتمد على المعايير العالمية وتساهم بفاعلية في الرقابة الداخلية وتوفير معلومات دقيقة وشفافة.

تقرير الحوكمة

دليل السلوك المهني والقيم الأخلاقية

التوجه والسلوك الأخلاقي يدعم القرارات التي تستند على القيم عن تقديم الخدمة للعملاء وخلال القيام بالأعمال، وتفخر الشركة بقيامها ليس فقط بما هو في مصلحة العمل ولكن أيضا في صالح جمهور المهتمين. كما تترسخ ثقافة السلوك المهني والقيم الأخلاقية داخل الشركة، حيث يؤدي الجميع مهامهم من خلال نظام تقوم أركانه على القيم الأخلاقية، وتشكل المبادئ جزء لا يتجزأ من الالتزام الصارم التي تسعى إليه الشركة للمحافظة على سمعتها وثقة الجمهور فيها ويلتزم كافة العاملين بالشركة سواء أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أو العاملين الآخرين بالسياسات واللوائح الداخلية.

وضعت الشركة ميثاق عمل يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني لتنفيذ أهداف الشركة وفقا لتلك المعايير فذلك يساهم في أداء المهام على أكمل وجه. وقام مجلس الإدارة بتحديد السياسات والآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح وأساليب التعامل معها.

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

التزمت الشركة بتعليمات منظمة لإجراء الإفصاح عن المعلومات الجوهرية وآلية الإعلان عنها والتي تلبى أيضا المتطلبات القانونية والأخلاقية للشركة. كما حرصت الشركة على ضمان أن يتم الكشف في التوقيت الملائم عن المعلومات الجوهرية المتعلقة بنشاط الشركة.

التزمت الشركة بإعداد سجل يتضمن جميع المعلومات الواردة في الإفصاحات التي استلمتها بموجب الكتاب العاشر للائحة التنفيذية الصادرة من هيئة أسواق المال، وتلتزم بتعديل هذا السجل حسب الإفصاحات التي ترد إليها ويجوز لأي شخص الاطلاع على هذا السجل أثناء ساعات العمل الرسمية.

حددت الشركة شخصا مسؤولا للرد عن استفسارات الهيئة بشأن الإفصاح والشفافية.

التزمت الشركة بتزويد البورصة بالبيانات والمعلومات المطلوبة عند الإدراج وأي تغيير أو تحديث طرأ عليها (معلومات عن الشركة - أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية - مراقب الحسابات - بيانات الإفصاح عن كبار المساهمين - قائمة تضم كافة الشركات التابعة والزميلة المدرجة في البورصة).

تلتزم الشركة بالحفاظ على السرية التامة فيما يتعلق بالمعلومات الداخلية، واتخاذ كافة التدابير التي تكفل أن يكون التعامل مع تلك المعلومات محاطا بالسرية اللازمة، وتحفظ الشركة ببيان بأسماء الأشخاص المطلعين، ويتوفر لدى الشركة إقرار من كل الأشخاص المطلعين بعلمه بأنه يحوز معلومات داخلية تتعلق بالشركة وعملائها وأنه على علم بإدراجه ضمن قائمة الأشخاص المطلعين في الشركة والالتزام بالآثار القانونية المترتبة على اطلاعه على المعلومات الداخلية وأنه على بينة بالجزاء المترتبة على سوء استخدام هذه المعلومات بالإضافة إلى التزامه بإشعارنا بأي تداولات يقوم بها على أوراق الشركة المالية أو الأوراق المالية للشركة الأم أو الشركات التابعة لها.

تحفظ الشركة بسجل يتضمن الإفصاحات والإخطارات الخاصة بالمطلعين عن جميع الأسهم المملوكة من قبلهم.

تقرير الحوكمة

تقوم الشركة بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية، حيث تقوم بشكل عام بالإفصاح عن أي تغييرات مؤثرة (سواء بالزيادة أو النقصان) في أصول ومطلوبات، وإيرادات، ومصروفات الشركة وأي تغيير في تشكيل أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أو مراقب الحسابات الخارجي، ويستثنى من ذلك الإفصاح عن الآثار التي لا يمكن توقعها أو قياسها، وتقوم الشركة بتزويد الهيئة بمبرراتها بشأن الحالات المستثناة من الإفصاح. وتقوم الشركة بالإفصاح في بداية كل سنة عن مساهمها التي تمثل نسبة ملكيتهم 5% فأكثر من رأس مال الشركة.

يتوفر في الشركة إدارة خاصة بالاستثمار والاستحواذ وتقوم بتنظيم شؤون المستثمرين وتتيح لهم البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة كما تتمتع الإدارة بالاستقلالية الكاملة.

تتوسع الشركة في استخدام تكنولوجيا المعلومات للتواصل مع المساهمين وأصحاب المصالح، حيث قامت الشركة بإنشاء قسم مخصص على الموقع الإلكتروني خاص بحوكمة الشركات فهو يعرض كافة المعلومات الحديثة التي تساعد المساهمين والمستثمرين في ممارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة.

احترام حقوق المساهمين

وفق دليل الشركة لسياسات حماية حقوق أصحاب المصالح والمساهمين؛ فإن جميع مساهمي الشركة يتمتعون بحقوق عامة وواضحة تشمل تسجيل قيمة الأسهم المملوكة في دفاتر الحسابات، وتسجيل ونقل وتحويل ملكية الأسهم، استلام توزيعات الأرباح، استلام جزء من أصول الشركة في حال تصفيتها، واستلام المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطة الشركة واستراتيجيتها التشغيلية والاستثمارية في الوقت المناسب، والمشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها، ومراقبة أداء الشركة بصفة عامة ومجلس الإدارة بصفة خاصة. ومساءلة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في حال عدم أداء المهام الوظيفية المكلفين بها.

كذلك يتوفر سجل خاص بالشركة يحفظ لدى الشركة الكويتية للمقاصة تقييد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لهم، ويتم التأشير في هذا السجل بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقا لما تتلقاه الشركة أو الشركة الكويتية للمقاصة.

توجه الشركة الدعوات للمساهمين لحضور جمعيتها العامة للمشاركة والتصويت، ويذكر في الدعوة المكان وزمان الانعقاد كما يعلن عنها في الجرائد الرسمية لدولة الكويت، ويحق للمساهم أن يوكل غيره في الحضور بمقتضى توكيل خاص أو تفويض تعده الشركة. ويتاح للمساهمين جدول أعمال الجمعية العامة وتقارير مجلس الإدارة ومراقب الحسابات والبيانات المالية قبل انعقاد الجمعية بوقت كاف.

تقرير الحوكمة

دور أصحاب المصالح

أعدت الشركة السياسات والإجراءات التي تكفل حماية حقوق أصحاب المصالح وتتيح لهم الحصول على التعويضات القانونية في حال انتهاك أي من حقوقهم وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات. كما تحدد السياسة حاجة الشركة إلى الحفاظ على علاقات العمل الإيجابية وتوضح سياسة الإبلاغ عن المخالفات وتلقي الشكاوي والتعامل معها، كما تحرص الشركة على زيادة إسهامات ومشاركة أصحاب المصالح في أنشطة الشركة، حيث تنشر كافة المعلومات ذات الصلة بدقة وفي الوقت المناسب لأصحاب المصالح. ومراعاة مصالح تلك الأطراف عن اتخاذ القرارات المهمة.

تتيح الشركة لأصحاب المصالح إمكانية الحصول على المعلومات والبيانات ذات صلة بأنشطتهم بحيث يمكن الاعتماد عليها في الوقت المناسب وعلى أساس منظم.

تعزيز وتحسين الأداء

حددت الشركة دليل السلوكيات المهنية والأخلاقية المبادئ الأساسية التي تقوم عليها سياسة الشركة بخلق القيم المؤسسية على أساس أن سمعة الشركة تقوم على سلوك أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين، ويجب على الجميع أن يلعب دوراً في المحافظة على سمعة الشركة من خلال الالتزام بأعلى المعايير الأخلاقية.

حرصاً من الشركة على تنمية مهارات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، قامت الشركة بالتعاقد مع أكثر من شركة استشارية محلية لتقديم الدعم الفني لأعضاء كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في الجوانب المتعلقة بالحوكمة والرقابة الداخلية وإدارة الموارد البشرية والشؤون القانونية وغيرها لضمان تمتعهم بفهم مناسب لأفضل الممارسات في مجال عمل الشركة وعملياتها.

خلال عام 2017 حضر أعضاء من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ورشات تدريبية.

تقرير الحوكمة

التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

تحرص الشركة على الالتزام المستمر بمسؤوليتها الاجتماعية من خلال السلوكيات الاجتماعية والتي تهدف إلى تحقيق التنمية المستدامة للمجتمع بصفة عامة ولموظفيها بصفة خاص، ويتحقق ذلك من خلال المبادرات الرامية لتحسين أحول المعيشة للعمال وأسرهم والمجتمع والعمل على خفض معدل البطالة في المجتمع والحد من إهدار الموارد البيئية. وتهدف الشركة إلى تعزيز مفهوم الإدارة بإدخال المساهمة في حل المشاكل الاجتماعية والبيئية ضمن عملياتها وعلاقاتها مع الاطراف ذوي المصلحة.

خلال عام 2017 قامت الشركة بالتالي:

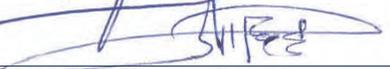
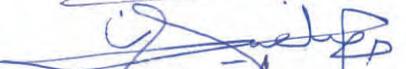
1. استضافة السادة بنك الدم الكويتي في مبنى سوق الكويت.
2. المساهمة في حفل تكريم المتفوقين والمتفوقات من أبناء من منطقة الشعب.
3. التبرع لجمعية القلب الكويتية.
4. دعم الموسم الرياضي لنادي الصيد والفروسية.
5. المشاركة في ملتقى الكويت العقاري.

،،، نهاية التقرير،،،

إقرار وتعهد
(سلامة ونزاهة البيانات المالية)

2018/03/28 الكويت

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة عقارات الكويت بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقا لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل الهيئة وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2017 وذلك بناء على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدقق الحسابات وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

اسم العضو	المنصب	التوقيع
ابراهيم صالح الذريان	رئيس مجلس الإدارة	
طلال جاسم البحر	نائب رئيس مجلس الإدارة	
مرزوق جاسم البحر	عضو مجلس الإدارة	
محمد عصام البحر	عضو مجلس الإدارة	
حامد محمد العيبان	عضو مجلس الإدارة	
أحمد فيصل القطامي	عضو مجلس الإدارة	
مشاري عبدالله الدخيل	عضو مجلس الإدارة	
مشاري أحمد العجيل	عضو مجلس الإدارة	

تقرير لجنة التدقيق السنوي
للجمعية العامة العادية
2017

كلمة رئيس اللجنة

السادة المساهمين الكرام

تحية طيبة وبعد،،،

بالأصالة عن نفسي و نيابة عن زملائي أعضاء اللجنة يسرني أن أعرض عليكم تقرير لجنة التدقيق عن أعمال السنة المالية المنتهية في 2017/12/31 متضمنا أهم المهام والانجازات للجنة عن تلك الفترة.

لقد قامت اللجنة بدورها وعملها وكانت نتيجة الأعمال هي عدم رصد اللجنة وكذلك وحدة التدقيق الداخلي لأي مخالفات أو عقوبات صدرت نتيجة لتلك المخالفات ولم يطبق على الشركة جزاءات مالية وغير مالية.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

مرزوق جاسم البحر
رئيس اللجنة

المقدمة

التزاماً من الشركة بتعليمات هيئة أسواق المال، تم بتاريخ 2016/07/17 تشكيل لجنة التدقيق («اللجنة») المنبثقة من مجلس إدارة الشركة لمدة عمل المجلس. وخلال عام 2016 اعتمد مجلس الإدارة ميثاق عمل اللجنة، والذي يوضح كيفية ومعايير اختيار أعضاء اللجنة، ومدة اللجنة، ومهام ومسؤوليات وصلاحيات اللجنة، وقواعد عملها. وتتمتع اللجنة بالاستقلالية التامة عن الإدارة التنفيذية في الشركة.

وبناءً على ما ورد في الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية الصادرة عن هيئة أسواق المال في دولة الكويت (مادة رقم 9 - 9 بند رقم 4 والذي نص على أنه يجب أن تتضمن بنود جدول أعمال الجمعية العامة تلاوة تقرير لجنة التدقيق)، تم إعداد هذا التقرير بهدف تلاوته في اجتماع الجمعية العامة للشركة القادم.

قامت الشركة بإنشاء نشاط للتدقيق الداخلي يتمتع بالاستقلالية الفنية التامة من خلال التبعية المباشرة للجنة التدقيق، وتم إسناد أعمال التدقيق الداخلي إلى جهة استشارية متخصصة للمساعدة في أعمال التدقيق الداخلي على مستوى الشركة.

تشكيل اللجنة

تشكلت اللجنة من السادة الأعضاء التالية أسمائهم:

السيد/ مرزوق جاسم البحر - رئيس اللجنة

السيد/ أحمد فيصل القطامي - عضو مستقل

السيد/ مشاري عبدالله الدخيل - عضو مستقل

وقد قام السيد/ رامي خالد علي بأمانة سر اللجنة حتى 2017/08/02، وتقوم السيدة/ آمال الأصبه بأمانة سر اللجنة، والتي تم تعيينها بموجب قرار صادر عن مجلس الإدارة بتاريخ 2017/08/03. وقد قامت بكتابة كافة محاضر اجتماعات اللجنة ومبيناً بها مكان الاجتماع وتاريخه وساعة بدايته ونهايته. وقد تم ترقيم محاضر الاجتماعات بأرقام متتابعة للسنة التي انعقدت فيها وتم تبويبها وحفظها بطريقة سهل الرجوع إليها. وحرصاً من اللجنة على ضمان توفير كافة المعلومات والبيانات المطلوبة بشكل دقيق وفي الوقت المناسب لجميع أعضاء اللجنة و/أو المجلس و تم توفير كافة المعلومات والبيانات المحدثة التي قد يحتاجها أي عضو لدى أمين سر اللجنة.

لدى عضو اللجنة السيد/ أحمد فيصل القطامي مؤهلات علمية وخبرة عملية في المجالات المحاسبية والمالية.

اجتماعات اللجنة

الجدول التالي يوضح تفاصيل اجتماعات اللجنة خلال العام 2017:

عدد الأعضاء الحاضرين	رقم الإجتماع	تاريخ الإجتماع
3	اجتماع لجنة التدقيق رقم 1	2017/03/22
3	اجتماع لجنة التدقيق رقم 2	2017/05/14
3	اجتماع لجنة التدقيق رقم 3	2017/06/21
3	اجتماع لجنة التدقيق رقم 4	2017/08/02
3	اجتماع لجنة التدقيق رقم 5	2017/11/12

رأي اللجنة عن نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة

ترى اللجنة أن لدى الشركة أنظمة ضبط ورقابة داخلية مناسبة ومرضية وتغطي جميع أنشطة الشركة، وتعمل على الحفاظ على سلامة الشركة المالية ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب، والهيكل التنظيمي للشركة يراعي:

- (1) التحديد السليم للسلطات والمسؤوليات.
- (2) الفحص والرقابة المزدوجة، والتوقيع المزدوج للعمليات المالية والمحاسبية وبما لا يتعارض مع جدول الصلاحيات المعتمد من المجلس.
- (3) مبدأ «الفصل بين المهام غير المتوافقة» (Segregation of incompatible duties) في كافة عمليات الشركة التي تتم من الأنظمة اليدوية والأنظمة الآلية المستخدمة. الأهداف الرئيسية من هذا المبدأ:
 - أ. تقليل فرصة إخفاء أي عملية يجري تنفيذها.
 - ب. تقليل قدرة شخص واحد على التحكم في جميع مراحل عملية ما.
 - ج. الحد من تضارب المصالح.
 - د. تقليل مخاطر الاحتيال.

ترى اللجنة أن الشركة تعتمد على مجموعة من أنظمة المعلومات المتطورة، وتساهم بفاعلية في الرقابة الداخلية وتوفر معلومات دقيقة وشفافة، ومطبق لدى الشركة مصفوفة صلاحيات تحدد حدود الدخول والتعامل مع أنظمة المعلومات. بالإضافة لذلك تم وضع حدود للصلاحيات من قبل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لتعكس صلاحيات اتخاذ القرارات، وتم تحديد المفوضين بالتوقيع عن الشركة. وتضمن إدارة الشركة بإن الصلاحيات الممنوحة للموظفين تتوافق مع مسؤولياتهم بمستوى مقبول من التفويض وفصل المهام، وتخضع صلاحيات ومسؤوليات الموظفين إلى المراجعة حسب متطلبات بيئة العمل وأي تغييرات في الهيكل التنظيمي للشركة.

إجراءات الرقابة الداخلية تشمل الرقابة التشغيلية والإدارية والمحاسبية، ويجري تطبيقها بصفة مستمرة، وتتم مناقشة أنشطة وأداء الشركة من خلال اجتماعات دورية للإدارة العليا، ويتم إبلاغ كافة المعنيين في إدارات الشركة بكل القرارات، ويتم حفظ وتصنيف كافة الوثائق المتعلقة بنظام الرقابة الداخلية للاستفادة منها في تدريب الموظفين وإجراءات الفحص والاختبارات التي تستهدف التأكد من كفاءة وفاعلية النظام، وتحتفظ الإدارات بالملفات والسجلات الخاصة بها في مكان آمن وتمنح صلاحية الوصول إليها فقط إلى الأشخاص المختصين والمفوضين بذلك وفق تعليمات الإدارة.

إنجازات اللجنة

عملت اللجنة على ترسيخ ثقافة الالتزام داخل الشركة وذلك من خلال سعيها للتأكد من سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة، فضلاً عن التأكد من كفاية وفاعلية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة. وكانت أبرز إنجازات اللجنة خلال 2017:

- (1) مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية والتوصية لمجلس الإدارة لاعتمادها.
- (2) الاجتماع بممثلي مراقبي الحسابات المستقلين ومناقشة التقارير والبيانات المالية، والتأكد من عدم وجود أي تدخلات أو معوقات واجهتهم خلال تدقيق البيانات المالية السنوية المجمعة للشركة وشركاتها التابعة من قبل الإدارة التنفيذية أو مجلس الإدارة.
- (3) رفع توصية لمجلس الإدارة لتعيين مراقب الحسابات المستقل (السيد/ أنور يوسف القطامي - مكتب القطامي والعيان) لتدقيق البيانات المالية السنوية المجمعة للشركة والشركات التابعة في عام 2017.
- (4) استعراض ومناقشة تقرير تقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية (ICR) المطبقة في الشركة والذي صدر من مكتب تدقيق مُستقل، ومتابعة معالجة الملاحظات وتنفيذ التوصيات التي وردت في تقرير عام 2016.
- (5) إعداد تقرير لجنة التدقيق السنوي عن مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة والذي يتضمن رأي وتوصيات اللجنة في هذا الشأن، وقد تم عرض التقرير على مجلس الإدارة.
- (6) إعداد تقرير لجنة التدقيق تمهيدا لتلاوته في الجمعية العامة.
- (7) استعراض ومناقشة تقارير التدقيق الداخلي (من ضمنها تقرير تقييم نظم الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة) ومتابعة معالجة الملاحظات وتنفيذ التوصيات التي وردت في هذه التقارير.

وقد قامت اللجنة بتبليغ مجلس الإدارة بما قامت به وتوصلت إليه من نتائج وما اتخذته من قرارات بشفافية. ويتابع المجلس عمل اللجنة بشكل دوري للتحقق من قيامها بالأعمال الموكلة إليها، وتتحمل اللجنة المسؤولية عن أعمالها أمام مجلس الإدارة. وقد قامت الإدارة التنفيذية في الشركة بتوفير كافة المعلومات والبيانات التي تحتاجها اللجنة بشكل كامل ودقيق وفي الوقت المناسب لجميع أعضاء اللجنة، والتي مكنتها من الاضطلاع والقيام بواجباتها ومهامها بكفاءة وفاعلية.

والتزاماً بأعلى معايير الشفافية؛ وضعت الشركة الآلية التي تُتيح في حال وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات المجلس، خاصة عندما يرفض المجلس اتباع توصيات اللجنة فيما يتعلق بمراقبي الحسابات الخارجيين و/أو المدقق الداخلي، حيث يلتزم المجلس وفي حال وجود أي تعارض، بأن يتضمن تقرير الحوكمة الخاص به بياناً يفصل بوضوح هذه التوصيات والسبب أو الأسباب وراء قرار المجلس عدم التقيد بها.

خلال العام 2017 لم يكن هناك أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات المجلس الإدارة.



إنجازات ومشاريع الشركة





بهدف توسع شركة عقارات الكويت وزيادة بصمتها المحلية في السوق الكويتي، تتطلع الشركة للتطوير والإستفادة من المساحات القابلة للبناء في العقارات المملوكة لها والواقعة بمنطقة الرقعي.

إعادة ترميم وتطوير مبنى بلوك "أ"

تعمل الشركة في الوقت الراهن على تطوير بعض مشاريعنا، ويعتبر المشروع الأكبر بينهم هو تطوير الكامل لمجمع وزارة العدل الواقع على الطريق الدائري الرابع والمملوك لشركة عقارات الكويت. يشمل المشروع مباني سكنية - مكاتب تجارية - ومحلات. كما يتضمن فندق بمساحة 10,000 متر مربع والذي سوف يدار بواسطة مشغل معتمد عالمياً. بالإضافة إلى ذلك تم تحديث وتجديد وحدات سكنية مميزة مزودة بمركز لياقة بدنية وبركة سباحة محاطة بمناظر استوائية طبيعية.

أتت فكرة المشروع من النمو والتطوير السكني والتجاري في منطقة الرقعي وارتفاع الطلب على وسائل الترفيه والسكن ومحلات بيع السلع في المنطقة، وإننا نؤكد أن الموقع وكفاءة التطوير توظف لتلبية الطلب المتوقع في المنطقة.

تشكل منطقة المشروع في الرقعي دمج بين الاستدامة البيئية والبنية التحتية المتطورة والهندسة الرائعة حيث توفر فرصة فريدة لتجربة الرفاهية عبر العيش في وحدة من أكثر المناطق المرغوبة في الكويت. يشمل مشروع تطوير المنطقة أ مساحات سكنية فاخرة، مراكز للأعمال ومرافق تجارية وترفيهية بالإضافة إلى فندق مكون من 15 طابق فندقي، بالإضافة إلى 4 طوابق مخصصة للترفيه والأعمال التجارية والصحة حيث يوجد مركز لياقة بدنية ومساحات للمناسبات ومسبح.





بالإضافة إلى البرج ومركز البيع بالتجزئة الذي سوف يتم تشييده حديثاً، ستبدأ شركة عقارات في تجديد أحد الأبراج الثلاثة القائمة في الوزارة وستبدأ بتحويل الوحدات إلى الاستخدام السكني والضيافة من أجل تلبية الطلب المتزايد. تتميز الشقق التي تم تجديدها حديثاً بوحدات تبلغ مساحتها 13,000 الف متر مربع. سيستمتع السكان بإمكانية الاسترخاء في المسبح الرائع أو ممارسة التمارين في مركز اللياقة البدنية الذي يعمل على مدار الساعة. وستشمل المراحل اللاحقة من التطوير تجديد البرجين المتبقين.

توسيع مجمع -107

يتمثل ثاني مشروع من مشاريع التوسعة في بناء وتوسيع نطاق عقار 107 التابعة للشركة. وسيضم البرج الجديد، الذي يقع بالقرب من المجمع الحالي، أكثر من 8,000 متر مربع من المساحة المستأجرة بالإضافة إلى خمسين متراً مربعاً من متاجر البيع. يتكون البرج من 70 وحدة، تتراوح مساحتها 120 متر مربع.

يتمتع المجمع بموقع مثالي على مسافة قريبة من المطاعم والمحلات التجارية، ويسهل الوصول إليه من الطريق الدائري الرابع، ويقع على بعد مسافة قصيرة من الطريق السريع حديث الإنشاء الذي يؤدي إلى قلب مدينة الكويت.

سيستمتع سكان "المجمع 107" بشقق فسيحة وفاخرة وأنيقة، إلى جانب توفير الراحة حيث يصلهم كل ما يحتاجونه على عتبة أبوابهم.

يوتل ميامي

في شهر ديسمبر، أعلنت شركة عقارات الكويت بالتعاون مع شريكها في المشروع المشترك مجموعة آريا الإنمائية، عن أحدث مشروع لها وهو مشروع "يوتل باد ميامي" في قلب وسط مدينة ميامي. مشروع "يوتل باد" هو مجمع سكني جديد تحت مظلة العلامة التجارية "يوتل". وتتميز عقارات بأنها تجلب هذا التطوير إلى السوق كأول "يوتل باد" يصل على الساحل الشرقي. يقع مشروع "يوتل باد" في وسط مدينة ميامي، ويضم 215 وحدة سكنية بالإضافة إلى 250 غرفة فندقية.

بعد إطلاق مشروع "يوتل" و "يوتل إير" بنجاح، رأت الشركة فرصة دمج العروض السكنية في محفظتها بهدف تحسين المساحة والتكنولوجيا. يسعى مشروع "يوتل باد ميامي" لاجتذاب المستثمرين والمهنيين الشباب الذين يرغبون في نمط حياة حديثة في وسط مدينة ميامي. مع هذا المشروع الفريد، تسعى شركة عقارات إلى ربط الأفراد ذوي التفكير المماثل عند مستوى سعري قابل للتحقيق. سيوفر المشروع وحدات استوديو ووحدات مكونة من غرفة نوم واحدة وأخرى مكونة من غرفتي نوم بأسعار تبدأ من 25,000 دولار.

يحتلّ مشروع "يوتل باد ميامي" الطوابق 15-30 من المبنى، فوق الجزء الخاص بالفندق من المشروع. وتتراوح الوحدات التي تقدمها طوابق المبنى ما بين استوديوهات تبلغ مساحتها 425 قدم مربع إلى وحدات سكنية مكونة من غرفتي نوم تبلغ مساحتها 700 قدم مربع. سيضم المشروع طوابق أرضية مزروعة مع مناطق معيشة ومطبخ ومناطق لتناول الطعام، تم تسليمها بشكل كامل مع أرضيات وإضاءة عالية الجودة. بالإضافة إلى ذلك، سيوفّر المشروع أبواب زجاجية متحركة تمتد من الأرض إلى السقف وتراسات مطلة على وسط مدينة ميامي.

سيتمتع المشترّون بأفضل الميّزات التي يوفّرها المكان مع القدرة على الاستفادة من المناطق المشتركة في الفندق بالإضافة إلى إمكانية الاستفادة من مستوى السطح الخاص بالسكان. تحتوي صالة سكايتوب على منطقة ألعاب وغرفة معيشة فاخرة مع مدفأة ومطبخ خاص مع طاولة طعام تتسع لـ 12 ضيفاً. تشمل وسائل الراحة في المبنى على: خدمات الاستقبال والإرشاد ومخزن آمن للدراجات ومنطقة لشرب القهوة ومطعم متكامل الخدمات مع منطقة جلوس خارجية ومنطقة خاصة لتناول الطعام ومركز لياقة بدنية ومساحة عمل مشتركة وصالة ومسبح مع شرفة ومنتجع للحوانات الأليفة. بالإضافة إلى ذلك، يتميز كل طابق من المشروع بوحدة تخزين مخصصة.



جدول أعمال الجمعية العامة العادية
عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017

جدول أعمال الجمعية العامة العادية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017

1. سماع تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 والمصادقة عليه.
2. سماع تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 .
3. سماع تقرير السيد / مراقب الحسابات عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 والمصادقة عليه.
4. مناقشة البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 والمصادقة عليها.
5. سماع تقرير المخالفات التي رصدتها الجهات الرقابية أو وقعت بشأنها جزاءات على الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (إن وجدت) .
6. الموافقة على توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح على المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.
7. الموافقة على توصية مجلس الإدارة بصرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ إجمالي 40,000 د.ك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.
8. الموافقة على تحويل 10% (عشرة بالمائة) من ربح السنة القابل للتوزيع إلى حساب الإحتياطي القانوني والبالغ قيمته 231,437 د.ك (مائتان وواحد وثلاثون ألفاً وأربعمائة وسبعة وثلاثون ديناراً كويتي).
9. الموافقة على تحويل 10% (عشرة بالمائة) من ربح السنة القابل للتوزيع إلى حساب الإحتياطي الإختياري والبالغ قيمته 231,437 د.ك (مائتان وواحد وثلاثون ألفاً وأربعمائة وسبعة وثلاثون ديناراً كويتي).
10. تفويض مجلس الإدارة بشراء أو بيع أسهم الشركة بما لا يتجاوز 10% من عدد أسهمها وذلك وفقاً لمواد القانون رقم (7) لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
11. اعتماد تعاملات الشركة مع أطراف ذات الصلة التي تمت في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وتفويض مجلس الإدارة في التعامل مع أطراف ذات صلة.
12. إخلاء طرف السادة / أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم فيما يتعلق بتصرفاتهم المالية والقانونية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.
13. تعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات من ضمن القائمة المعتمدة بأسماء مراقبي الحسابات لدى هيئة أسواق المال مع مراعاة مدة التغيير الإلزامي، وذلك للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وتفويض مجلس الإدارة لتحديد أتعابه.
14. إنتخاب مجلس إدارة جديد للثلاث سنوات القادمة.



البيانات المالية



عمارة السوق الكبير
برج أ - الدور التاسع
ص ب 2986 صفاة - 13030
دولة الكويت
تلفون: +965) 2244-3900
فاكس: +965) 2243-8451
www.grantthornton.com.kw

تقرير مراقب الحسابات المستقل

الى السادة المساهمين
شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع
الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. («الشركة الام») والشركات التابعة لها («المجموعة»)، وتشمل بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2017، وبيان الارباح أو الخسائر المجموع وبيان الارباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والايضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017، وعن نتائج أعمالها المجمعة وتدفعاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس ابداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق. ان مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما اننا مستقلين عن المجموعة وفقا لمتطلبات ميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين ، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية بما يتوافق مع تلك المتطلبات وميثاق الأخلاقية. اننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساسا في ابداء رأينا.

أمر التدقيق الهامة

ان أمور التدقيق الهامة، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن فحوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، والى التوصل الى رأينا المهني حولها، وأننا لا نبدي رأيا منفصلا حول تلك الأمور. لكل أمر من أمور التدقيق الهامة أدناه ، قمنا بتوضيح كيفية معالجتنا لكل أمر في إطار تدقيقنا له.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة الأراضي والمباني الواقعة في الكويت، دول الخليج العربي ودول أخرى. ان القيمة الكلية للعقارات الاستثمارية مهمة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة كما انها مدرجة بالقيمة العادلة. قامت الادارة بتحديد القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية على اساس دوري باستخدام مقيمين خارجيين لدعم عملية التقييم.

تابع/ تقرير مراقبي الحسابات المستقلين في شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

تابع/ أمور التدقيق الهامة

تابع/ تقييم العقارات الاستثمارية

تقدر قيمة العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسملة الإيرادات والتي تقوم على اساس التقديرات والافتراضات كقيمة الايجار ومعدلات الاشغال واسعار الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين ومعرفة السوق والمعاملات التاريخية لبعض العقارات الاخرى.

كما ان الافصاحات المتعلقة بالافتراضات هي ذات صلة ونظرا للتقديرات غير المؤكدة وحساسية التقييم ونظرا لحجم وتعقيد عملية تقييم العقارات الاستثمارية واهمية الافصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم فقد قمنا بتحديد ذلك كأمر هام في عملية التدقيق. إن الافصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية مبينة في ايضاحات 10 و 28.3 . كجزء من اجراءات التدقيق التي قمنا بها ضمن امور اخرى ، فقد قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات أعلاه التي وضعتها الادارة والمقيمين الخارجين كما هو في عملية تقييم وتقدير مدى ملائمة البيانات الداعمة للقيمة العادلة. وعلاوة على ذلك، قمنا بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات.

تقييم الاستثمارات المتاحة للبيع

تتضمن الاستثمارات المتاحة للبيع للمجموعة استثمارات غير مسعرة. ونظرا لطبيعة التركيبة الفريدة وشروط تلك الاستثمارات، فان تقييم تلك الاستثمارات مبني إما على أساس تقييمات خارجية مستقلة أو على نماذج تقييم تم تطويرها داخليا. مما أدى الى وجود شك في قياسات جوهرية واردة في التقييمات. وكنتيجة لذلك ، فإن لتقييمات هذه اللادوات اهمية كبرى في تدقيقنا. مما تطلب صرف المزيد من الوقت الإضافي في جهود التدقيق لتقييم مدى ملائمة تلك التقييمات والفرضيات التي بنيت عليها. ولقد تم بيان ذلك ضمن ايضاح المجموعة حول تلك الاستثمارات المتاحة للبيع ضمن ايضاحات رقم 11 و 28.2.

ان اجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت تطابق القيمة الدفترية للاستثمارات غير المسعرة مع تقييمات المجموعة الداخلية او الخارجية المعدة باستخدام تقنيات التقييم، تقييم اختبار مدى ملاءمة التقديرات، الافتراضات ومنهجية التقييم والمستندات الداعمة التي تم الحصول عليها والتوضيحات لتعزيز تلك التقييمات.

المعلومات الأخرى ضمن تقرير المجموعة السنوي 2017

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. تتألف المعلومات الاخرى من المعلومات المتضمنة ضمن تقرير المجموعة السنوي 2017، بخلاف البيانات المالية المجمعة و تقرير مدققي حساباتنا. كما حصلنا على تقرير مجلس ادارة الشركة الام قبل تاريخ تقرير مدققي حساباتنا و نتوقع الحصول على ما تبقى من التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير التدقيق.

ان رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الاخرى المرفقة ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيدات على تلك المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فان مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الاخرى واثناء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما اذا كانت المعلومات الاخرى غير متطابقة جوهريا مع البيانات المالية المجمعة المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق او غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها اخطاء مادية. وإذا ما استنتجنا، بناء على الاعمال التي قمنا بها على المعلومات الاخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدققي حساباتنا، بان هناك فعلا اخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الاخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا اي شيء للتقرير عنه في هذا الشأن.

تابع/ تقرير مراقبي الحسابات المستقلين في شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

مسؤولية الادارة و المسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

ان الادارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من اعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

ولاعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون الادارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، والافصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، مالم يكن بنية الادارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها، أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية سوى اتخاذ هذا الاجراء.

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

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

ان أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، ككل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، واصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. ان التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تكتشف دائماً الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الفروقات يمكن أن تنشأ من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية، سواء كانت منفردة أو مجمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدمين 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 بتحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ اجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لبدء رأينا. أن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذف مقصودة أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب اجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم اجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية اجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والايضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الادارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما اذا كان هناك أمور جوهرية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير الى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. واذا ما توصلنا الى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فان علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق والى الافصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما اذا كانت تلك الافصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك الى تعديل رأينا. ان 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 الى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الاطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الافصاحات، وفيما اذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل.

تابع/ تقرير مراقبي الحسابات المستقلين في شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

تابع/ مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات أو الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لبدء رأي حول البيانات المالية المجمعة. اننا مسؤولون عن توجيه والاشراف على واداء اعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول اعمال التدقيق التي قمنا بها.

لقد قمنا بالعرض على المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، وضمن امور أخرى، خطة واطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي تم اكتشافها، بما في ذلك نقاط الضعف الجوهرية في نظام الضبط الداخلي التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق. كما قمنا بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير الى وجود شكوك في استقلاليتنا والتدابير التي تم إتخاذها، حيثما وجدت. ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة. ولقد قمنا بالافصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الافصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الافصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الافصاح عنها والتي قد تطغي على المصلحة العامة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أيضاً ، أن الشركة الام تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وان البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس ادارة الشركة الام فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والايضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لهما، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 واللائحة التنفيذية له أو عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لهما، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الام أو مركزها المالي.



أنور يوسف القطامي

زميل جمعية المحاسبين القانونيين في بريطانيا
(مراقب مرخص رقم 50 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطاعي والعيان وشركاهم

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 د.ك	إيضاحات
		الإيرادات
16,158,870	17,072,342	إيرادات تأجير العقارات
(7,506,882)	(7,455,080)	تكاليف تشغيل العقارات
8,651,988	9,617,262	صافي إيرادات التأجير
155,799	(20,076)	10 (خسارة)/ ربح بيع عقارات إستثمارية
3,881,973	474,560	10 التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
80,124	208,329	12 حصة في نتائج شركات زميلة
-	(813,104)	12 خسارة بيع شركة زميلة
-	75,530	12 ربح ناتج عن صفقة شراء شركة زميلة
161,795	92,495	ربح بيع إستثمارات متاحة للبيع
(33,309)	(11,955)	تغيير القيمة العادلة من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	3,865	ربح من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
436,134	357,983	إيرادات توزيعات أرباح
51,053	-	ربح ناتج عن تصفية شركة تابعة
663,087	-	ربح ناتج عن صفقة شراء شركة تابعة
598,476	-	تعويض شركة زميلة عن إيجارات العقارات الغير محصلة
963,006	1,806,188	إيرادات أخرى
15,610,126	11,791,077	
		المصاريف والأعباء الأخرى
1,361,683	1,322,976	مصاريف عمومية وإدارية
4,178,227	4,989,573	8 تكاليف تمويل
185,369	442,787	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
4,868,607	2,179,287	11 هبوط في قيمة إستثمارات متاحة للبيع
-	542,090	13 مخصص عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
10,593,886	9,476,713	
		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم
5,016,240	2,314,364	العمالة الوطنية والزكاة
(22,573)	(10,415)	مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(125,406)	(57,859)	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
(50,162)	(23,144)	مخصص الزكاة
4,818,099	2,222,946	9 ربح السنة
5.32	2.46	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2016	2017	
د.ك	د.ك	
4,818,099	2,222,946	ربح السنة
		الإيرادات الشاملة الأخرى :
		بنود سيتم تحويلها الى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في فترات لاحقة:
		استثمارات متاحة للبيع :
(5,105,652)	(2,487,710)	- صافي التغير في القيمة العادلة
70,946	(103,098)	- المحول الى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع من البيع
4,868,607	2,179,287	- المحول الى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع من هبوط القيمة
72,691	(413,892)	فروق ناتجة عن ترجمة عمليات أجنبية
(93,408)	(825,413)	إجمالي الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
4,724,691	1,397,533	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

بيان المركز المالي المجموع

في 31 ديسمبر 2016 د.ك.	في 31 ديسمبر 2017 د.ك.	إيضاحات	الاصول
			أصول غير متداولة
1,825,675	2,148,812		ممتلكات ومعدات
164,728,737	164,278,166	10	عقارات إستثمارية
310,634	457,170		أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
55,585,600	57,756,230	11	استثمارات متاحة للبيع
8,296,379	3,623,001	12	استثمار في شركات زميلة
230,747,025	228,263,379		
			أصول متداولة
13,139,105	12,401,500	13	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
1,684,124	1,304,124	24	مستحق من أطراف ذات صلة
4,437,665	3,248,896	14	ذمم مدينة وأصول أخرى
39,234	22,006		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,578,474	4,600,827	15	النقد والت نقد المعادل
22,878,602	21,577,353		
253,625,627	249,840,732		
			مجموع الاصول
			حقوق الملكية والخصوم
			حقوق الملكية
90,671,294	90,671,294	16	رأس المال
3,425,191	3,425,191	16	علووة إصدار
(208,149)	(208,149)	17	أسهم خزينة
2,298,155	2,298,155		إحتياطي أسهم خزينة
14,846,707	15,078,144	18	إحتياطي إجباري
2,690,552	2,921,989	18	إحتياطي إختياري
540,936	127,044		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
6,462,253	6,050,732		إحتياطي القيمة العادلة
11,193,788	12,953,860		أرباح مرحلة
131,920,727	133,318,260		مجموع حقوق الملكية
			الخصوم
			خصوم غير متداولة
84,931,683	90,624,709	19	قروض
1,531,625	-	21	إلتزام عقود الإيجار
1,131,242	709,297		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
87,594,550	91,334,006		
			خصوم متداولة
7,495,834	707,666	24	مستحق إلى أطراف ذات صلة
1,108,518	1,905,000	19	قروض
5,808,954	5,274,288	21	التزام عقود الإيجار
16,323,984	15,653,862	22	ذمم دائنة وخصوم أخرى
3,373,060	1,647,650	20	مستحق الى بنك
34,110,350	25,188,466		
121,704,900	116,522,472		مجموع الخصوم
253,625,627	249,840,732		مجموع حقوق الملكية والخصوم



طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
 البيانات المالية المجمعة
 31 ديسمبر 2017

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

الحصص غير المسيطره المجموع	حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم										الرصيد في 31 ديسمبر 2015		
	إحتياطي إحتياطي	إحتياطي إحتياطي	إحتياطي إحتياطي	إحتياطي إحتياطي	أرباح مرحلة	ترجمة عملة أجنبية	إحتياطي إختياري	أرباح مرحلة	أرباح مرحلة	أرباح مرحلة	أرباح مرحلة	أرباح مرحلة	أرباح مرحلة
127,196,055	19	127,196,036	7,378,937	6,628,352	468,245	2,188,928	14,345,083	2,298,155	(208,149)	3,425,191	90,671,294	3,425,191	90,671,294
(19)	(19)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(19)	(19)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4,818,099	-	4,818,099	4,818,099	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(93,408)	-	(93,408)	-	(166,099)	72,691	-	-	-	-	-	-	-	-
4,724,691	-	4,724,691	4,818,099	(166,099)	72,691	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(1,003,248)	-	-	501,624	501,624	-	-	-	-	-	-
131,920,727	-	131,920,727	11,193,788	6,462,253	540,936	2,690,552	14,846,707	2,298,155	(208,149)	3,425,191	90,671,294	3,425,191	90,671,294
2,222,946	-	2,222,946	2,222,946	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(825,413)	-	(825,413)	-	(411,521)	(413,892)	-	-	-	-	-	-	-	-
1,397,533	-	1,397,533	2,222,946	(411,521)	(413,892)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(462,874)	-	-	231,437	231,437	-	-	-	-	-	-
133,318,260	-	133,318,260	12,953,860	6,050,732	127,044	2,921,989	15,078,144	2,298,155	(208,149)	3,425,191	90,671,294	3,425,191	90,671,294

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 58 - 102 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 د.ك	إيضاحات	
4,818,099	2,222,946		أنشطة التشغيل
			ربح السنة
			تعديلات :
			الإستهلاك
41,147	320,837		ربح ناتج عن صفقة شراء شركة تابعة
(663,087)	-		تكاليف التمويل
4,178,227	4,989,573		خسارة / (ربح) بيع عقارات إستثمارية
(155,799)	20,076	10	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(3,881,973)	(474,560)	10	مخصص عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
-	542,090	13	حصصة في نتائج شركات زميلة
(80,124)	(208,329)	12	ربح ناتج عن صفقة شراء شركة زميلة
-	(75,530)		ربح بيع استثمارات متاحة للبيع
(161,795)	(92,495)		هبوط في قيمة استثمارات متاحة للبيع
4,868,607	2,179,287	11	ربح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(3,865)		التغير في القيمة العادلة في إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
33,309	11,955		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
185,369	442,787		إيرادات توزيعات أرباح
(436,134)	(357,983)		تعويض شركة زميلة عن إيجارات العقارات الغير محصلة
(598,476)	-		خسارة من بيع شركة زميلة
-	813,104		ربح ناتج عن تصفية شركة تابعة
(51,053)	-		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
186,163	144,753		
8,282,480	10,474,646		
			التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل :
4,736,997	380,000		مستحق من أطراف ذات صلة
(97,612)	745,982		ذمم مدينة وأصول أخرى
119,504	(2,052,458)		ذمم دائنة وخصوم أخرى
819,802	(3,137,428)		مستحق إلى أطراف ذات صلة
(2,066,291)	(2,066,291)		التزام عقود الإيجار المدفوع
(71,763)	(566,698)		مخصص مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
11,723,117	3,777,753		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل

تابع / بيان التدفقات النقدية المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك.	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 د.ك.	إيضاحات
		أنشطة الإستثمار
(1,089,336)	(643,974)	شراء ممتلكات ومعدات
9,602	-	المحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(1,182,820)	(393,726)	إضافات أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(6,089)	-	10 شراء عقارات إستثمارية
1,086,595	1,152,243	10 المحصل من بيع عقارات إستثمارية
-	9,138	المحصل من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(10,000)	شراء شركات زميلة
-	(14,266)	إضافات عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
115,479	103,392	12 توزيعات مستلمة من شركات زميلة
(8,646,481)	-	صافي المدفوع لشراء شركات تابعة
(5,557,924)	(4,922,575)	شراء إستثمارات متاحة للبيع
629,746	671,635	المحصل من بيع إستثمارات متاحة للبيع
(321,020)	(236,114)	أرصده بنكية محتجزة
51,053	-	المحصل من تصفية شركة تابعة
436,134	357,983	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(19)	-	اقتناء حصص غير مسيطرة في شركة تابعة
(14,475,080)	(3,926,264)	صافي النقد المستخدم في أنشطة الإستثمار
		أنشطة التمويل
1,289,796	6,489,508	صافي التغير في قروض
(1,332,077)	(1,725,410)	صافي التغير في المستحق إلي بنك
(4,178,227)	(3,607,237)	تكاليف تمويل مدفوعة
(4,220,508)	1,156,861	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) أنشطة التمويل
(6,972,471)	1,008,350	صافي الزيادة / (النقص) في النقد و النقد المعادل
78,117	98,909	صافي فروق تقييم العملة
10,053,360	3,159,006	15 النقد و النقد المعادل في بداية السنة
3,159,006	4,266,265	15 النقد و النقد المعادل في نهاية السنة
		عمليات غير نقدية:
(1,751,600)	(400,000)	شراء إستثمارات متاحة للبيع
-	(3,650,740)	مستحق الى أطراف ذات صلة
-	4,050,741	بيع شركة زميلة
(8,206,678)	-	مستحق من أطراف ذات صلة
4,592,238	-	فروق تقييم العملة
5,349,898	-	حيازته شركات تابعة
16,142	-	بيع إستثمارات متاحة للبيع

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1. تأسيس و أغراض الشركة الأم

- تأسست شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع (الشركة الأم) في عام 1972 كشركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت. إن أسهم الشركة الأم مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.
- تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة "بالمجموعة"). إن تفاصيل الشركات التابعة موضحة في إيضاح 7 . إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كما يلي:
- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني واعداد دراسات المشاريع العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها سواء بالاطلاع المباشر أو الوساطة سواء بالكويت أو بالخارج.
 - القيام بمختلف أعمال البناء وما يتفرع عنها سواء لحسابها أو لحساب الغير، وكذلك الاستيراد والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالعقار والمتفرعة عنه أو اللازمة له.
 - الاستثمار في أسهم الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
 - القيام ببناء مساكن سواء للمواطنين أو لموظفي الدولة أو للجهات الرسمية أو الخاصة لقاء استيفاء قيمتها منهم إما نقداً أو على أقساط.
 - القيام بأعمال المقاولات عموماً سواء مباشرة أو بالمشاركة مع شركات المقاولات الأخرى أو تمثيلها.
 - إدارة أملاك الغير في الكويت وفي الخارج.
 - إقامة المباني والمشاريع الخاصة والعامة بما فيها الأسواق التجارية ومراكز التسلية والمرافق السياحية وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير سواء في الكويت أو في الخارج وتأجيرها أو بيعها نقداً أو بالتقسيط، وذلك بعد الموافقة الجهات المختصة.
 - إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في صناديق الاستثمار العقارية فقط سواء في الكويت أو الخارج دون غيرها من الصور الأخرى لمباشرة نشاط توظيف واستثمار الأموال لصالح الغير، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
 - القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك تملك وبيع وشراء الأراضي والعقارات وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني.
 - القيام بإعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
 - تملك وبيع وشراء في أسهم وسندات الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
 - تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها في القانون وبما يتفق مع أغراضها.
 - القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وتكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
 - تنظيم المعارض العقارية والخاصة بمشاريع الشركة العقارية.
 - إقامة المزادات العقارية.
 - إستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ استثمارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج الكويت.
 - المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص أو البناء والتشغيل وغيرها من أنظمة المشاركة وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1. تابع / تأسيس و أغراض الشركة الأم

ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال سالفه الذكر في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه مع الشركات والمؤسسات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها في تحقيق أغراضها في داخل الكويت أو خارجها، ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الشركة والمؤسسات أو تلحقها بها. عنوان الشركة الأم: ص.ب 1257 الصفاة 13013 دولة الكويت.

تم التصريح باصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 28 مارس 2018. إن الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم لها الحق في تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2. أساس الإعداد

تم اعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر والاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة. تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك.") وهي العملة الرئيسية والعرض للشركة الأم.

3. بيان الإلتزام

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB).

4. التغييرات في السياسات المحاسبية

4.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

هناك عدد من المعايير الجديدة والمعدلة مفعلة للفترات السنوية التي تبدأ في او بعد 1 يناير 2017 والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة. فيما يلي المعلومات حول هذه المعايير الجديدة:

المعيار أو التفسير	يفعل للفترات المالية التي تبدأ في
معيار المحاسبة الدولي رقم 7 بيان التدفقات النقدية - تعديلات	1 يناير 2017
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2014-2016	1 يناير 2017

معيار المحاسبة الدولي رقم 7 (IAS 7) بيان التدفقات النقدية - تعديلات

تهدف التعديلات الى تحسين نوعية المعلومات المقدمة لمستخدمي البيانات المالية حول التغييرات في مديونية المنشأة والتدفقات النقدية المتعلقة بها (والتغييرات غير النقدية).

التعديلات:

- تطلب من المنشأة تقديم افصاحات تمكن المستخدمين من تقييم التغييرات في اللاتزامات الناشئة عن الانشطة التمويلية. تقوم المنشأة بتطبيق حكمها عند تحديد الشكل والمضمون المحدد للافصاحات المطلوبة للوفاء بهذه المتطلبات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

4.1 تابع / المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

تابع / معيار المحاسبة الدولي رقم 7 (IAS 7) بيان التدفقات النقدية - تعديلات

- اقتراح عدد من الإفصاحات المحددة التي قد تكون ضرورية من أجل الوفاء بالمتطلبات المذكورة أعلاه، بما في ذلك:
 - التغييرات في الالتزامات الناشئة عن الأنشطة التمويلية التي تسببها التغييرات في تدفقات التمويل النقدية، معدلات الصرف الاجنبي او القيم العادلة، او الحصول على / او فقدان السيطرة على الشركات التابعة او الشركات الاخرى.
 - تسوية الرصدة الافتتاحية والختامية للالتزامات الناشئة عن الأنشطة التمويلية في بيان المركز المالي بما في ذلك تلك التغييرات المشار إليها أعلاه.

ان خصوم المجموعة الناتجة عن الأنشطة التمويلية تتكون من قروض ومستحق الى البنوك (إيضاح 19 و 20). هناك مطابقة بين الرصدة الافتتاحية و الختامية لهذه البنود مبينة في الايضاح 23 وبغض النظر عن هذه الإفصاحات الاضافية، لم يكن لتطبيق التعديلات أي أثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية - دورة 2016-2014

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12 - يوضح هذا البند نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12 بتحديد متطلبات الإفصاح الخاصة به (باستثناء تلك الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم B10-B16.12) تنطبق على مصالح المنشأة في الشركة التابعة او شركة المحاصة او الشركة الزميلة بغض النظر عما اذا كانت مصنفة (او مدرجة ضمن مجموعة مستبعدة مصنفة) كحافظ بها لغرض البيع او كعمليات موقوفة وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5. ان تطبيق التعديلات لم يكن له أي اثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث لم يتم تصنيف اي من منشآت المجموعة ك، او ادراجها في مجموعة مستبعدة مصنفة كحافظ بها لغرض البيع.

4.2 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

بتاريخ المصادقة على هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة ، تم اصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكرا من قبل المجموعة. تتوقع الادارة أن يتم تبني كافة التعديلات ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للفترة الأولى التي تبدأ بعد تاريخ تفعيل المعيار الجديد أو التعديل أو التفسير. ان المعلومات عن المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة مبينة أدناه. هناك بعض المعايير والتفسيرات الجديدة قد تم اصدارها لكن ليس من المتوقع ان يكون لها أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

يفعل للفترات السنوية التي تبدأ في

المعيار او التفسير

يفعل للفترات السنوية التي تبدأ في	المعيار او التفسير
لم يتم تحديد تاريخ	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع أو تقديم الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة او شركة المحاصة - تعديلات
1 يناير 2018	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية: التصنيف والقياس
1 يناير 2018	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 الايرادات من العقود مع العملاء
1 يناير 2019	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عقود الإيجار
1 يناير 2018	معيار المحاسبة الدولي رقم 40 العقار الاستثماري - تعديلات
1 يناير 2018	التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2016-2014
	معيار لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 22 معاملات العملة الاجنبية والدفعة المقدمة
1 يناير 2018	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع او تقديم الاصول بين المستثمر وشركته الزميلة او شركة المحاصة - تعديلات

ان التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 "البيانات المالية المجمعة" ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 "الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة (2011)" تقوم بتوضيح معالجة بيع او تقديم الاصول من المستثمر الى شركته الزميلة او شركة المحاصة على النحو التالي:

- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للارباح والخسائر الناتجة عن بيع او تقديم الاصول التي تشكل النشاط (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الاعمال").
- تتطلب التسجيل الجزئي للارباح والخسائر حيثما لا تشكل الاصول طبيعة النشاط، اي يتم تسجيل الربح او الخسارة فقط الى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الشركة الزميلة او شركة المحاصة.

يتم تطبيق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، مثلا سواء حدثت عملية بيع او تقديم الاصول من قبل المستثمر الذي يقوم بتحويل الحصة في الشركة التابعة التي تمتلك الاصول (ما ينتج عنه فقدان السيطرة على الشركة التابعة) او من قبل البيع المباشر للاصول نفسها.

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ النفاذ الى اجل غير مسمى لحين اكتمال المشاريع الاخرى. مع ذلك، يسمح بالتنفيذ المبكر. لا تتوقع الادارة بان تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (IFRS 9) - الأدوات المالية

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) مؤخرا باصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 "الأدوات المالية" (2014) ما يمثل اتمام خطته لاستبدال معيار المحاسبة الدولي رقم 39 "الأدوات المالية: التحقق والقياس". يقوم المعيار الجديد بادخال تغييرات واسعة النطاق على تعليمات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 فيما يتعلق بتصنيف وقياس الاصول المالية كما يقوم ايضا بادخال نموذج "خسارة ائتمانية متوقعة" جديد خاص بهبوط قيمة الاصول المالية. يقوم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 أيضا بتقديم تعليمات جديدة حول تطبيق محاسبة التحوط. فيما يلي المجالات الرئيسية للأثر المتوقع في هذه المرحلة:

- ان تصنيف وقياس الاصول المالية سوف يحتاج الى مراجعة بناء على المعايير الجديدة التي تراعي التدفقات النقدية التعاقدية للاصول ونموذج الاعمال الذي يتم فيه ادارتها.
- ان اي هبوط في القيمة مبني على خسارة ائتمانية متوقعة سوف يحتاج الى تسجيل على الذمم التجارية المدينة والاستثمارات في الاصول من نوع الديون المصنفة حاليا كاستثمارات متاحة للبيع ومحفوظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، ما لم يتم تصنيفها كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر وفقا للمعايير الجديدة.
- لم يعد بالامكان قياس الاستثمارات في الاسهم بالتكلفة ناقصا هبوط القيمة وجميع هذه الاستثمارات سيتم قياسها عوضا عن ذلك بالقيمة العادلة. سيتم عرض التغييرات في القيمة العادلة في الارباح او الخسائر ما لم تقم الشركة بتصنيف نهائي لا رجعة فيه لعرضها في اليرادات الشاملة الأخرى.
- اذا استمرت الشركة باختيار خيار القيمة العادلة لبعض الخصوم المالية، عندها سيتم عرض تغييرات القيمة العادلة في اليرادات الشاملة الأخرى الى الحد الذي ترتبط فيه تلك التغييرات بمخاطر الائتمان الخاصة بالمجموعة.

يحتوي المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على ثلاث فئات تصنيف رئيسية للاصول المالية: مقاسة بالتكلفة المطفأة، القيمة العادلة من خلال اليرادات الشاملة الأخرى (FVOCI) والقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر (FVTPL). يقوم المعيار بحذف فئات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 الحالية الخاصة بالاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، القروض والمدينين والاستثمارات المتاحة للبيع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

تابع / المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (IFRS 9) - الأدوات المالية

بالإضافة إلى ذلك، فإن الأرباح والخسائر الناتجة عن القياس اللاحق لادوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (FVOCI) سيتم تسجيلها ضمن حقوق الملكية وسيتم نقلها إلى الأرباح أو الخسائر نتيجة الاستبعاد أو إعادة القياس. مع ذلك، فإن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن القياس اللاحق لوصول حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى سيتم تسجيلها في حقوق الملكية ولن يتم نقلها إلى الأرباح أو الخسائر نتيجة الاستبعاد. كما أن إيرادات توزيعات الأرباح على هذه الأصول سيتم مواصلة تسجيلها في الأرباح أو الخسائر.

بناء على تحليل الأصول والخصوم المالية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 والظروف التي كانت موجودة في ذلك التاريخ، قامت إدارة المجموعة بتحديد أثر تنفيذ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة على النحو التالي:

التصنيف والقياس:

تحتفظ الإدارة بمعظم أصول الدين لغرض الإحتفاظ وتحصيل التدفقات النقدية المرتبطة بها وبناء عليه، سيتم مواصلة تسجيلها بالتكلفة المطفأة. مع ذلك، من المحتمل قياس بعض الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL) حيث أن التدفقات النقدية ليست فقط دفعات لاصل الدين والفائدة.

سيتم قياس استثمارات الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وكذلك بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى حيث أن بعض الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية الحالية مؤهلة لتحديدها ضمن فئة الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. كما أن الأرباح والخسائر على هذه الاستثمارات لن يتم بعد الآن نقلها إلى بيان الأرباح أو الخسائر نتيجة القياس اللاحق أو الاستبعاد. بالإضافة إلى ذلك، لم تعد هذه الاستثمارات خاضعة للاختبار الانخفاض في القيمة.

نتيجة للتصنيفات الجديدة، فإن بعض استثمارات الملكية بمبلغ 38,843,681 د.ك سيتم إعادة تصنيفها من استثمارات متاحة للبيع إلى استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، مما سينتج عنه تحويل احتياطي القيمة العادلة المتعلقة بهذه الإستثمارات إلى الأرباح المرحلة. كما أن استثمارات الملكية بمبلغ 18,912,549 د.ك سيتم إعادة تصنيفها من استثمارات متاحة للبيع إلى استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وقد ينتج عنها عكس بعض خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً والمتعلقة بهذه الاستثمارات من الأرباح المرحلة إلى احتياطي القيمة العادلة.

إن القروض بالإضافة إلى الذمم المدينة محتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ومن المتوقع أن تؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات أصل الدين والفائدة. هذا وقد قامت الإدارة بتحليل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات واستنتجت بأنها تفي بالمعايير الخاصة بقياس التكلفة المطفأة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. لذا، لا يوجد هناك حاجة لإعادة القياس لهذه الأدوات.

لا يوجد هناك أثر على الخصوم المالية للمجموعة وسيتم مواصلة قياسها بالتكلفة المطفأة.

انخفاض القيمة:

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 أن تقوم المجموعة بتسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على جميع أوراق الدين الخاصة بها والذمم التجارية المدينة والمستحق من أطراف ذات صلة أما على أساس 12 شهراً أو مدى الحياة.

تتوقع المجموعة تطبيق نهج مبسط على انخفاض قيمة الذمم المدينة والمستحق من أطراف ذات صلة حسب المطلوب أو المسموح به بموجب المعيار. نتيجة لذلك، فإن خسائر انخفاض القيمة على الذمم المدينة والأصول الأخرى والمستحق من أطراف ذات صلة ستزداد بواقع 35,846 د.ك.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

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

تم استبدال المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) مكان معيار المحاسبة الدولي رقم 18 "الإيرادات"، ومعيار المحاسبة الدولي رقم 11 "عقود الانشاءات" وتفسيرات محاسبية مختلفة تتعلق بالإيرادات، وهو يعطي نموذج تحقق جديد يعتمد على مبدأ السيطرة وباستخدام خمس خطوات يتم استخدامها على كافة العقود مع العملاء.

الخطوات الخمس لهذا النموذج هي:

- تعريف العقد مع العميل.
- تعريف التزامات الاداء في العقد.
- تحديد سعر المعاملة.
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الاداء كما جاءت بالعقد.
- تسجيل الإيرادات عند قيام المنشأة بتلبية التزامات الاداء.

كما يتضمن المعيار ارشادات هامة، مثل:

- العقود التي تتضمن توريد عدد اثنين أو أكثر من الخدمات أو البضاعة - وكيف يتم احتساب وتسجيل كل جزئية تم تنفيذها على حده وذلك ضمن الترتيبات التي تحتوي على عدة بنود، وكيف توزع سعر المعاملة ومتى تدمج العقود.
- التوقيت - فيما اذا تطلب تسجيل الإيرادات خلال الفترة أو خلال نقطة محددة من الزمن.
- التسعير المتغير ومخاطر الائتمان - والتي تناقش كيفية معالجة الترتيبات التي تحتوي على أدوات سعرية متغيرة أو طارئة (مثال: تنفيذ مشروط) كما تم تحديث بند المعوقات على الإيرادات.
- قيمة الوقت - متى تعدل سعر العقد لغراض تمويلية.
- أمور أخرى محددة تتضمن:
 - المقابل غير النقدي ومقايضة الاصول.
 - تكلفة العقود.
 - حق الرد وخيارات العملاء الأخرى.
 - خيارات المورد باعادة الشراء.
 - الكفالات.
 - الاصل مقابل الوكيل.
 - الترخيص.
 - تعويض الضرر.
 - الاتعاب المقدمة غير القابلة للاسترداد، و
 - صفة الامانة وترتيبات الفوترة والاحتفاظ.

قامت المجموعة بتقييم اثر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15)، بناء على هذا التقييم، لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) سيكون له أثرا جوهريا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 - عقود الايجار

سيتم استبدال معيار المحاسبة الدولي رقم 17 والتفسيرات الستة المتعلقة به بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16. كما سيتم تسجيل عقود الايجار في بيان المركز المالي على شكل أصل حق انتفاع والتزام تأجيري.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

تابع / المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 - عقود الايجار

لم تقم الادارة حتى الآن بالتقييم الكامل لأثر المعيار وبالتالي فهي غير قادرة على تقديم معلومات محددة الكمية. مع ذلك، ومن أجل تحديد الأثر، تقوم الادارة حالياً بما يلي:

- اجراء مراجعة كاملة لجميع الاتفاقيات للتقييم فيما اذا كانت اي عقود اضافية ستصبح الآن عقد ايجار بموجب التعريف الجديد للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16.
 - البت في اي حكم انتقالي سيتم تطبيقه؛ اما التطبيق الكامل باثر رجعي او التطبيق الجزئي باثر رجعي (الامر الذي يعني انه لا حاجة لتعديل ارقام المقارنة). تقوم طريقة التطبيق الجزئي ايضا بتقديم اعفاء اختياري من اعادة التقييم فيما اذا كانت العقود محل النقاش هي، او تحتوي على، عقد ايجار، بالاضافة الى الاعفاءات الاخرى. ان البت في اي من هذه الذرائع العملية سيتم تطبيقها لهو امر هام لانها خيارات لمرة واحدة فقط.
 - تقييم افصاحاتها الحالية الخاصة بالتمويل وعقود الايجار التشغيلية لان هذه من المحتمل ان تشكل اساس المبالغ التي سيتم رسملتها وتصبح اصول حق انتفاع
 - تحديد اي ايضاحات محاسبية اختيارية تطبق على محفظة عقود الايجار وفيما اذا كانت ستقوم باستخدام تلك الاستثناءات
 - تقييم الافصاحات الاضافية اللازمة.
- تقوم الإدارة بعملية تقييم أثر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 40 العقارات الاستثمارية - تعديلات

ان التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 40 توضح ان التحويلات الى، او من، العقارات الاستثمارية مطلوبة فقط عندما يكون هناك تغير في استخدام العقار مدعومة بالدلة. ويبين التعديلات قائمة الظروف الظاهرة في الفقرة 57 (أ)-(د) كقائمة أمثلة غير حصرية من الأدلة بان التغير في الاستخدام قد حدث. كما أكد المجلس أن التغير في نية الادارة، بنفسها، لا يمثل دليل كاف بان التغير في الاستخدام قد حدث. ان ادلة التغير في الاستخدام يجب ان تكون ملموسة.

لا تتوقع الادارة بان تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية - دورة 2014-2016

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 28 - يوضح هذا البند ان المنشأة المؤهلة قادرة على الاختيار بين تطبيق طريقة حقوق الملكية او قياس الاستثمار في الشركة الزميلة او شركة المحاصة بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر، بصورة منفصلة لكل شركة زميلة او شركة محاصة عند التحقق المبدئي للشركة الزميلة او شركة المحاصة. يتم تفعيل التعديل للفترات السنوية التي تبدأ في او بعد 1 يناير 2018.

لا تتوقع الادارة بان تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

معيار لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم 22 معاملات العملة الاجنبية و الدفعة المقدمة

تقوم التفسيرات بمراقبة اي سعر صرف سيتم استخدامه للتحويل عندما تتم الدفعات او يتم استلامها مقدماً للاصل او المصروف او الايراد ذي الصلة. تم ملاحظة اختلاف في الممارسة في الظروف التي تقوم المنشأة فيها بتسجيل التزام غير نقدي ناتج عن الدفعة المقدمة. ان الاختلاف الناتج عن حقيقة ان بعض المنشآت كانت تقوم بتسجيل الايرادات باستخدام سعر الصرف الفوري بالتاريخ الذي تم فيه تسجيل الايرادات. يتناول المعيار هذه المسألة بتوضيح ان تاريخ المعاملة لغرض تحديد سعر الصرف الذي سيتم استخدامه عند التحقق المبدئي للاصل او المصروف او الايراد (او جزء منه) هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة مبدئياً بتسجيل الاصل غير النقدي او الالتزام غير النقدي الناتج عن دفع او استلام الدفعة المقدمة.

لا تتوقع الادارة بان تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

5.1 أسس التجميع

تسيطر المجموعة على المنشأة عندما تتعرض لـ، او يكون لها الحق بـ، عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة الى المجموعة ويتوقف تجميعها من التاريخ الذي تتوقف فيه تلك السيطرة. يتم اعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ التقرير والتي لا تزيد عن ثلاثة اشهر من تاريخ التقرير للشركة الأم، بإستخدام سياسات محاسبية مماثلة. يتم عمل التعديلات لتعكس تأثير المعاملات الهامة والأحداث الأخرى التي تقع بين هذا التاريخ وتاريخ التقرير للبيانات المالية للشركة الام.

لغرض التجميع، تم حذف كافة المعاملات والأرصدة بين شركات المجموعة، بما في ذلك الأرباح والخسائر غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. وحيث أن الخسائر غير المحققة نتيجة معاملات بيع الأصول بين شركات المجموعة قد تم عكسها لأغراض التجميع، إلا أن تلك الأصول تم اختبارها لتحديد أي انخفاض في قيمتها وذلك بالنسبة للمجموعة ككل. تم تعديل المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة للشركات التابعة، أينما وجدت، للتأكد من توحيد السياسات المحاسبية المطبقة للمجموعة.

تم تسجيل الأرباح أو الخسائر والايرادات الشاملة الأخرى الخاصة بالشركات التابعة أو الشركات التي تم استبعادها خلال السنة، من تاريخ الحياة الى تاريخ الاستبعاد.

ان الحقوق غير المسيطرة المدرجة كجزء من حقوق الملكية، يمثل الجزء من أرباح أو خسائر وصافي أصول الشركة التابعة التي لا تمتلكها المجموعة. تقوم المجموعة بفصل الايرادات أو الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والحقوق غير المسيطرة وفق حصص ملكية كل منهم في تلك الشركات.

عند بيع حصة غير مسيطرة في الشركات التابعة، فان الفرق بين سعر البيع وصافي قيمة الاصول بالاضافة الى فرق الترجمة التراكمي والشهرة يسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

ان التغيير في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة والتي لا تؤدي الى فقدان المجموعة للسيطرة على الشركات التابعة تتم المحاسبة عليها كمعاملات حقوق ملكية. ان القيم الدفترية لخصص المجموعة والخصص غير المسيطرة يتم تعديلها لتعكس التغيرات في حصصها المعنية في الشركات التابعة. واي فرق بين المبلغ الذي يتم به تعديل الحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع او المستلم يتم تسجيله مباشرة في حقوق الملكية ويخصص لمالكي الشركة الام.

5.2 دمج الأعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الاستحواذ في محاسبة دمج الأعمال. يتم احتساب المقابل المحول من قبل المجموعة لغرض الحصول على ميزة السيطرة على الشركة التابعة، بمجموع القيم العادلة للأصول المحولة والالتزامات القائمة وحقوق الملكية المصدرة للمجموعة كما في تاريخ الاستحواذ. والتي تشمل كذلك، القيم العادلة لأي أصل أو خصم قد ينتج عن ترتيبات طارئة أو محتملة. يتم تسجيل تكاليف الاستحواذ كمصاريف عند حدوثها. وفي جميع معاملات دمج الأعمال، يقوم المشتري بتسجيل حصة الأطراف غير المسيطرة اما بالقيمة العادلة أو بنصيبه من حصته في صافي الأصول المعروفة للشركة المشترية.

وفي حالة ما اذا تمت معاملة دمج الأعمال على مراحل، يتم اعادة قياس القيمة العادلة للخصص التي تم شراؤها في السابق بقيمتها العادلة كما في تاريخ التملك وذلك من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.2 تابع / دمج الأعمال

تقوم المجموعة بتسجيل الأصول المعرفة المشتراه والخصوم القائمة التي تم الحصول عليها نتيجة دمج الأعمال بغض النظر عما اذا كانت تلك البنود قد تم تسجيلها ضمن البيانات المالية للشركة التي تم شراؤها أم لا، قبل تاريخ الشراء. ويتم عادة قياس الأصول المشتراه والخصوم المنقولة وبشكل عام، بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء. عند قيام المجموعة بشراء نشاط معين، تقوم الادارة بتقدير ملائمة تصنيفات وتوجيهات الأصول المالية المنقولة والالتزامات القائمة وفقا للبنود التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف القائمة بتاريخ الشراء. يتضمن ذلك فصل مشتقات الأدوات المالية الموجودة ضمن العقود المبرمة من قبل الشركة المشتراه. يتم احتساب قيمة الشهرة بعد تسجيل قيمة الأصول التي تم تعريفها وبشكل منفصل. ويتم احتسابها على أنها الزيادة ما بين: أ) القيمة العادلة للمقابل المقدم، ب) القيمة المسجلة للحصص غير المسيطرة في سجلات الشركة التي تم شراؤها، وبين، ج) القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء، لأي حقوق ملكية قائمة في الشركة المشتراه فوق القيمة العادلة بتاريخ الشراء لصافي الأصول التي تم تعريفها. اذا كانت القيم العادلة للأصول المعرفة تزيد عن مجموع البنود أعلاه، يتم تسجيل تلك الزيادة (التي تعتبر ربح نتيجة المفاضلة) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع مباشرة.

5.3 تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يكون من المحتمل فيه تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وعندما يكون بالشركة الأمكان قياس الإيرادات بصورة موثوق منها بصرف النظر عن موعد السداد. تقوم المجموعة بتطبيق معيار تحقق الإيراد الوارد أدناه وبشكل منفصل ولكل بند من الإيرادات.

5.3.1 إيرادات ايجارات

يتم الاعتراف بإيرادات الايجارات على اساس الاستحقاق.

5.3.2 توزيعات الأرباح

تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المجموعة في استلام الدفعات.

5.3.3 إيرادات الفوائد والإيرادات المشابهة الأخرى

يتم تسجيل إيرادات الفوائد والإيرادات المشابهة لها عند استحقاقها وباستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

5.4 المصاريف التشغيلية

يتم تسجيل المصاريف التشغيلية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند استخدام الخدمات المقدمة أو عند حدوثها.

5.5 تكاليف الإقتراض

يتم رسملة تكاليف الإقتراض الخاصة بشراء أو بناء أو إنتاج أصل معين وذلك خلال الفترة اللازمة للانتهاء من تحضير هذا الأصل للغرض المراد منه أو لغرض البيع. ويتم تحميل تكاليف الإقتراض الأخرى كمصاريف للفترة التي حدثت فيها ويتم ادراجها كتكاليف تمويل.

5.6 الضرائب

5.6.1 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (KFAS)

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقا لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار اعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على ان الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة، مكافآت اعضاء مجلس الادارة والتحويل الى الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5.5 تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.6 تابع / الضرائب

5.6.2 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة. وطبقاً للقانون، فإن الخصومات المسموح بها تتضمن حصة في نتائج الشركات الزميلة المدرجة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية.

5.6.3 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة المخصص لمالكي الشركة اللام وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58/2007 الساري المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

5.7 عقود التأجير

إن عقود التأجير التي يحتفظ بموجبها المؤجر بجزء جوهري من مخاطر ومزايا الملكية يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. ويتم تصنيف كافة عقود التأجير الأخرى كعقود تأجير تمويلي. إن تحديد ما إذا كان الترتيب ما يتمثل في أو يشتمل على عقد تأجير يعتمد على جوهر الترتيب ويتطلب تقييماً لما إذا كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل محدد أو مجموعة موجودات محددة أم ينقل الترتيب الحق في استخدام ذلك الأصل.

عقود التأجير التشغيلي :

المجموعة كمؤجر

يتم تحقق إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير ذي الصلة. وتضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة للتفاوض حول عقد التأجير والترتيب له إلى القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المؤجر ويتم تحققها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

المجموعة كمستأجر

يتم تحميل الإيجار المستحق بموجب عقود التأجير التشغيلي في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير ذي الصلة. كما يتم توزيع المزايا المستلمة والمستحقة كحافز لإبرام عقد التأجير التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

5.8 ممتلكات ومعدات

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات مبدئياً بتكلفة الشراء أو تكلفة التصنيع بما في ذلك التكاليف الإضافية اللازمة لجلب هذا الأصل إلى الموقع والحالة التي يمكن استخدامه من قبل المجموعة.

وبعد ذلك، يتم قياس الممتلكات والمعدات باستخدام نموذج التكلفة، وهو التكلفة ناقصاً للاستهلاك وخسائر الهبوط في القيمة. يتم تسجيل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيض القيمة بعد خصم قيمة الخردة للممتلكات والمعدات. يتم مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن الطريقة المستخدمة وفترة الاستهلاك متماثلة مع المنافع الاقتصادية الناتجة من مكونات المعدات.

يتم تحديث البيانات الخاصة بتقديرات قيمة الخردة أو العمر الانتاجي اللازم، سنوياً على الأقل.

عند بيع الأصل أو استبعاده، يتم حذف التكلفة والاستهلاك المتراكم الخاص به من الحسابات وأية أرباح ناتجة عن الاستبعاد يتم تسجيلها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.9 العقارات الاستثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير التحقق وتستنني من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتحقق المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيم العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة التي تنشأ فيها. يتم تقدير القيم العادلة من قبل الإدارة بمساعدة مقيمين خارجيين معتمدين.

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في فترة عدم التحقق.

تتم التحويلات من وإلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تمثل قيمة العقار الدفترية في تاريخ التغيير في الاستخدام. في حالة إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للعقار والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

5.10 عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

يتم إثبات عقارات للمتاجرة بالتكلفة و صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. التكلفة هي المصاريف المتكبدة لوضع العقار في حالته الحالية بما في ذلك تكلفة التمويل المحددة. صافي القيمة الممكن تحقيقها تستند الي سعر البيع المقدر ناقصاً أية تكاليف أخرى متوقع تكبدها عند الإكمال و الإستبعاد.

5.11 أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة (ان وجد) . إن التكاليف هي المصروفات التي تتكبدها المجموعة والمتعلقة مباشرة بإنشاء الأصل. فور إتمام الأصل، فور إتمام الأصل، يتم تحويله الى فئة الموجودات ذات الصلة. يتم مراجعة القيمة الدفترية للأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث والتغيرات في الظروف الى ان القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. اذا ظهرت اي من هذه المؤشرات وعندما تتجاوز القيمة الدفترية القيمة الممكن استردادها المقدرة، يتم خفض الموجودات الى قيمتها الممكن استردادها.

5.12 استثمارات في شركات زميلة

الشركات الزميلة، هي تلك الشركات التي بإمكان المجموعة ممارسة التأثير الفعال عليها والتي لا تكون شركات تابعة أو شركات محاصة. يتم تسجيل الشركات الزميلة مبدئياً بالتكلفة وبعد ذلك يتم محاسبتها باستخدام طريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة.

عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة بحصة المجموعة في أرباح أو خسائر واليرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات اللازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة.

يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة الى حد حصة المجموعة في تلك الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الأصول المعنية بتلك المعاملات لغرض التأكد من عدم انخفاض قيمتها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.12 تابع / استثمارات في شركات زميلة

لا تتعدى نهاية الفترات المالية بين المجموعة والشركات الزميلة عن ثلاثة شهور. كما يتم عمل التعديلات اللازمة للمعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم خلال تلك السنة بين نهاية فترة الشركة الزميلة ونهاية فترة المجموعة. كما يتم التأكد من أن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة.

عند فقدان ميزة التأثير الفعال على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل الحصة المتبقية بالقيمة العادلة، ويتم تسجيل أي فرق بين القيمة الجارية للشركة الزميلة عند فقدان ميزة التأثير الفعال والقيمة العادلة للحصة المتبقية مضافا إليها المبالغ المحصلة نتيجة البيع، ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

5.13 اختبار انخفاض قيمة الاصول غير المالية

يتم الاعتراف بالفرق ما بين القيمة المدرجة للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد والقيمة الممكن تحقيقها (وهي القيمة العادلة ناقصا تكاليف بيع قيمة الأصل قيد الاستخدام)، كخسارة انخفاض في القيمة. ولغرض تقدير قيمة الأصل قيد الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من هذا الأصل وكذلك تقدير سعر فائدة معقول لغرض احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية المستقبلية. علما بأن المعلومات المستخدمة للاختبار انخفاض القيمة تكون مرتبطة مباشرة بأخر موازنة تقديرية معتمدة للمجموعة، والتي يتم تعديلها عند الضرورة لاستبعاد تأثير إعادة الهيكلة وتطوير الأصول. كما يتم تقدير سعر الخصم بشكل منفصل ولكل وحدة منتجة للنقد على حدة وهو يمثل انعكاس للمخاطر المصاحبة لهذا الأصل كما تم تقديرها من قبل الإدارة.

يتم استخدام مبلغ انخفاض القيمة أولا لتخفيض القيمة الجارية للشهرة المرتبطة بهذا الأصل. ويتم توزيع ما تبقى من هذا الانخفاض على الأصول الأخرى كل حسب نسبته. وباستثناء الشهرة، يتم لاحقا إعادة تقدير قيمة الأصول التي تم تخفيض قيمتها في السابق كما يتم لاحقا رد قيمة هذا الانخفاض حتى يعود هذا الأصل إلى قيمته الجارية.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5.14 الادوات المالية

5.14.1 التحقق ، القياس المبدئي وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئيا بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئيا بالقيمة العادلة.

يتم استبعاد اصل مالي (أو جزء من اصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة اذا كان ذلك مناسباً) اما

- عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الاصول المالية
- أو عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها باستلام التدفقات النقدية من الاصل أو عندما تتحمل المجموعة الإلتزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع" أو
- (أ) ان تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو
- (ب) ان لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل .

عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الاصل او تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع ولم تقم بتحويل او الاحتفاظ جوهريا بكافة مخاطر ومزايا الاصل او تحويل السيطرة على الاصل ، عندها يتم تحقق اصل جديد الى مدى التزام المجموعة المتواصل بذلك الاصل.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.14 تابع / الادوات المالية

5.14.1 تابع / التحقق ، القياس المبدئي وعدم التحقق

لا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الاعفاء من الإلتزام المحدد أو إعفاؤه أو الغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه . عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير ، أو بتعديل شروط الإلتزام المالي الحالي بشكل جوهري ، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقق للالتزام الجديد ، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

5.14.2 التصنيف والقياس اللاحق للاصول المالية

لغرض القياس اللاحق، فان الاصول المالية يتم تصنيفها الى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:

- قروض ودمم مدينة
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL)
- أصول مالية متاحة للبيع (AFS)

ان كافة الاصول المالية، غير تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر، تخضع للمراجعة للتأكد من عدم انخفاض قيمتها على الاقل بتاريخ كل تقرير مالي وذلك لتحديد فيما اذا كان هناك اي دليل موضوعي بان احد الاصول المالية او مجموعة اصول مالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الاصول المالية الميينة ادناه.

• القروض والدمم المدينة

تعتبر القروض والدمم المدينة أصول مالية غير مشتقة تتضمن دفعات محددة غير مدرجة في الأسواق المالية النشطة. بعد التحقق المبدئي، يتم قياس تلك الأصول المالية باستخدام طريقة التكلفة المطفأة بناء على معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً أي انخفاض في القيمة. ويتم الغاء خصم تلك الأرصدة عندما يكون هذا الخصم غير مادي.

يتم عادة مراجعة مدى انخفاض قيمة الأرصدة الجوهرية المدينة عندما يكونوا قد استحقوا لفترة أو يكون هناك دلائل واقعية على أن إحدى الجهات المدينة سوف تخفق في التسديد. بالنسبة للدمم المدينة التي لا يمكن اعتبارها منخفضة القيمة بشكل فردي، يتم مراجعة انخفاض قيمتها كمجموعة وذلك عن طريق ربطها بالقطاع التشغيلي الخاص بها وبالمنطقة وغيرها من المخاطر المحيطة بها. عند ذلك يستند تقدير خسارة انخفاض القيمة على معدلات التخلف التاريخية الاخيرة للجهة المدينة لكل مجموعة محددة.

تقوم المجموعة بتصنيف القروض والدمم المدينة الى الفئات التالية:

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

• ذمم مدينة وأصول أخرى

تظهر ذمم مدينة وأصول أخرى بمبلغ الفاتورة الاصلية ناقصاً مخصص اي مبالغ غير قابلة للتحويل. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما لا يكون هناك احتمال لتحويل المبلغ بالكامل، يتم شطب الديون المعدومة عند حدوثها.

• مستحق من أطراف ذات صلة

يتمثل مستحق من أطراف ذات صلة في أصول مالية تنتجها المجموعة بتقديم الأموال مباشرة إلى المقرض وهي ذات دفعات ثابتة أو محددة وغير مدرجة في سوق نشط.

• النقد وشبه النقد

يتكون النقد وشبه النقد من نقد في الصندوق، نقد في محافظ وودائع لأجل وارصدة لدى البنوك والتي لاتخضع لمخاطر هامة من التغيرات في القيمة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.14 تابع / الادوات المالية

5.14.2 تابع / التصنيف والقياس اللاحق للاصول المالية

• الاصول المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر

ان تصنيف الاستثمارات كاصول مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر يعتمد على كيفية مراقبة الادارة لداء تلك الاستثمارات. فعندما لا يتم تصنيفها كاستثمارات محتفظ بها لغرض المتاجرة لكن لها قيم عادلة متاحة يمكن الاعتماد عليها والتغيرات في القيمة العادلة تدرج كجزء من بيان الأرباح أو الخسائر في حسابات الادارة، عندها يتم تصنيفها كاستثمارات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر عند التحقق المبدئي. يتم قياس الاصول في هذه الفئة بالقيمة العادلة والارباح او الخسائر تسجل في الارباح او الخسائر. كما ان القيم العادلة للاصول المالية في هذه الفئة يتم تحديدها بالرجوع الى معاملات الاسواق النشطة او باستخدام تقنيات تقييم عند عدم وجود سوق نشط.

• الاصول المالية المتاحة للبيع

ان الاصول المالية المتاحة للبيع هي اصول مالية غير مشتقة اما محددة لهذه الفئة او غير مؤهلة لادراجها في اي فئات اخرى للاصول المالية. ان الاصول المالية التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم ادراجها بالتكلفة ناقصا خسائر انخفاض القيمة، ان وجدت. يتم تسجيل تكاليف انخفاض القيمة في الارباح او الخسائر. ان جميع الاصول المالية الاخرى المتاحة للبيع يتم قياسها بالقيمة العادلة. كما ان الارباح والخسائر تسجل في اليرادات الشاملة الاخرى وتدرج ضمن احتياطي القيمة العادلة في حقوق الملكية، باستثناء خسائر انخفاض القيمة، وفروقات تحويل العملات الاجنبية على الاصول النقدية تسجل في الارباح او الخسائر. عند استبعاد الاصل او تحديده على انه قد انخفضت قيمته، فان الارباح او الخسائر التراكمية المسجلة في اليرادات الشاملة الاخرى يتم اعادة تصنيفها من احتياطي حقوق الملكية الى الارباح او الخسائر وتظهر كتعديل اعادة تصنيف ضمن اليرادات الشاملة الاخرى. تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بالتقييم فيما اذا كان هناك دليل موضوعي على ان احد الاصول المالية المتاحة للبيع او مجموعة اصول مالية متاحة للبيع قد انخفضت قيمتها. ففي حال استثمارات الاسهم المصنفة كاصول مالية متاحة للبيع، يتضمن الدليل الموضوعي انخفاضا جوهريا او متواصلا في القيمة العادلة لاستثمار الاسهم عن تكلفته. يتم تقييم "الانخفاض الجوهري" مقابل التكلفة الاصلية للاستثمار و "الانخفاض المتواصل" مقابل السنة التي كانت فيها القيمة العادلة تحت تكلفتها الاصلية. وحيثما كان هناك دليل على انخفاض القيمة، يتم حذف الخسارة التراكمية من اليرادات الشاملة الاخرى ويتم تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم تسجيل رد خسائر انخفاض القيمة في اليرادات الشاملة الاخرى، باستثناء الاصول المالية التي هي عبارة عن اوراق دين تسجل في الارباح او الخسائر فقط اذا كان بالامكان ربط الرد بشكل موضوعي بحدث حصل بعد تسجيل خسارة انخفاض القيمة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5.14.3 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة قروض وتسهيلات إئتمانية ودمم دائنة وخصوم أخرى، مستحق الى أطراف ذا صلة ومستحق الى البنوك.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.14 تابع / الادوات المالية

5.14.3 تابع / التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها على النحو التالي:

• قروض بنكية ومستحق الى البنوك

تقاس القروض البنكية والمستحق الى البنوك لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. كما تسجل الارباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يتم عدم تحقق الخصوم ايضا باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية (EIR) عملية الاطفاء.

• مرابحات دائنة وتورق دائن

تمثل المرابحات الدائنة والتورق الدائن المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لأصول تم شراؤها وفقاً لترتيبات مرابحة يتم إثبات المرابحات الدائنة والتورق الدائن بالمبلغ الإجمالي للذمم الدائنة والتورق الدائن، ناقصا تكلفة التمويل المؤجلة. يتم تحميل تكلفة التمويل المؤجلة ضمن المصاريف على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الاقتراض الخاص بها والرصيد القائم.

• ذمم دائنة وخصوم أخرى

يتم تسجيل الخصوم لمبالغ سيتم دفعها في المستقبل عن خدمات وبضائع استلمت سواء صدر بها فواتير من قبل المورد أم لم تصدر.

• مستحق الى أطراف ذات صلة

يتمثل المستحق الى أطراف ذات صلة في خصوم مالية تنشأ في السياق العادي للاعمال وهي غير مدرجة في سوق نشط.

5.15 التكلفة المطفأة للادوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصا مخصص انخفاض القيمة. ان عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار اي علاوة او خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

5.16 محاسبة تواريخ المتاجرة والسداد

ان جميع المشتريات والمبيعات "بالطرق المعتادة" للاصول المالية يتم تسجيلها على اساس تاريخ المتاجرة، اي بالتاريخ الذي تلتزم فيه المنشأة بشراء او بيع الاصول. ان المشتريات او المبيعات بالطرق المعتادة هي مشتريات او مبيعات الاصول المالية التي تتطلب تسليم الاصول خلال اطار زمني يتم تحديده بالنظم او بالعرف السائد في الاسواق.

5.17 تسوية الادوات المالية

يتم تسوية الاصول والخصوم المالية ويتم ادراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط اذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حاليا لتسوية المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على اساس صافي او لتحقيق الاصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

5.18 القيمة العادلة للادوات المالية

ان القيمة العادلة للادوات المالية التي يتم تداولها في اسواق نشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع الى اسعار السوق المدرجة او اسعار المتداولين (سعر العرض للمراكز المالية الطويلة وسعر الطلب للمراكز المالية القصيرة)، دون اي خصم خاص بتكاليف المعاملة. بالنسبة للادوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام تقنيات تقييم مناسبة. وهذه التقنيات قد تتضمن استخدام معاملات على اساس تجارية حديثة في السوق؛ الرجوع الى القيمة العادلة الحالية لاداة مالية اخرى مماثلة بصورة جوهريّة؛ تحليل تدفقات نقدية مخصومة او اساليب تقييم اخرى. تحليل القيم العادلة للادوات المالية وتفاصيل أخرى عن كيفية قياسها متوفرة في ايضاح 27.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.19 حقوق الملكية، الاحتياطات ودفعات توزيعات الأرباح

يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للاسهم التي تم إصدارها ودفعها. تتضمن علاوة إصدار الاسهم أي علاوات يتم استلامها عند إصدار رأس المال. وأي تكاليف معاملات مرتبطة بإصدار الاسهم يتم خصمها من علاوة الإصدار.

يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من مخصصات للأرباح السنة الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية وعقد تأسيس الشركة الأم.

تتضمن البنود الأخرى لحقوق الملكية ما يلي:

- احتياطي تحويل العملات الأجنبية - والذي يتكون من فروقات تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات الأجنبية للمجموعة إلى الدينار الكويتي
- احتياطي القيمة العادلة - والذي يتكون من الأرباح والخسائر المتعلقة بالوصول المالية المتاحة للبيع

تتضمن الأرباح المحتفظ بها كافة الأرباح المحتفظ بها للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الأم تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

توزيعات الأرباح المستحقة لأصحاب حقوق الملكية تدرج في الخصوم الأخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العمومية.

5.20 المخصصات، الوصول والالتزامات الطارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلائي نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية إلى الخارج ويكون بالإمكان تقدير المبالغ بشكل يعتمد عليه. إن توقيت أو مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استناداً إلى الدليل الأكثر وثوقاً والمتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المخاطر والتفديرات غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية طلب تدفق مصادر اقتصادية إلى الخارج في التسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات إلى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للنقود جوهرية.

لا يتم تسجيل الوصول الطارئة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية إلى الداخل. لا يتم تسجيل الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها إلا إذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية إلى الخارج أمراً مستبعداً.

5.21 أسهم الخزينة

تتألف أسهم خزينة من أسهم رأس المال المصدرة للشركة الأم والمعاد شراؤها من قبل المجموعة ولم يتم حتى حينه إعادة إصدارها أو إلغائها. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وطبقاً لهذه الطريقة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المشتراة في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. لا تستحق أسهم الخزينة توزيعات أرباح نقدية يمكن أن تقوم المجموعة بتوزيعها. ويؤدي إصدار توزيعات أسهم إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.21 تابع / أسهم الخزينة

عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، تقيد الأرباح بحساب منفصل في حقوق الملكية، ("احتياطي أسهم الخزينة")، ويتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل أية خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم على الاحتياطي الاختياري والاحتياطي القانوني. لاحقاً لذلك، إذا نشأت الأرباح من بيع أسهم الخزينة، يتم تحويل مبلغ إلى الإحتياطيات والأرباح المرحلة مساوي للخسارة المحملة سابقاً على هذا الحساب.

5.22 التقارير القطاعية

للمجموعة قطاعين تشغيليين: القطاع العقاري والقطاع الاستثماري. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الإدارة بتتبع الخدمات الرئيسية العامة لكل قطاع. يتم إدارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات وطرق إدارة كل قطاع تكون مختلفة. يتم معالجة كافة المعاملات البنينة بين القطاعات بالأسعار المتداولة.

وللغرض الإدارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات المقاييس المستخدمة ضمن البيانات المالية. بالإضافة إلى ذلك، فإن الأصول أو الخصوم غير المخصصة لقطاع تشغيلي معين، لا يتم ادراجها للقطاع.

5.23 ترجمة العملات الأجنبية

5.23.1 عملة العرض الرئيسية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والتي هي أيضا العملة الرئيسية للشركة الام. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها الرئيسية الخاصة بها والبنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة يتم قياسها باستخدام تلك العملة الرئيسية.

5.23.2 معاملات العملة الأجنبية والارصدة

يتم تحويل معاملات العملة الأجنبية إلى العملة الرئيسية للمنشأة المعنية في المجموعة باستخدام اسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات (سعر الصرف الفوري). ان ارباح وخسائر الصرف الاجنبي الناتجة عن تسوية مثل تلك المعاملات وعن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية بأسعار الصرف في نهاية السنة المالية تسجل في الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم إعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام اسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام اسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

5.23.3 العمليات الأجنبية

في البيانات المالية للمجموعة، فإن جميع الأصول والخصوم والمعاملات الخاصة بمنشآت المجموعة ذات العملة الرئيسية بخلاف الدينار الكويتي يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي عند التجميع. كما ان العملة الرئيسية لمنشآت المجموعة بقيت دون تغيير خلال فترة التقارير المالية. تم عند التجميع تحويل الأصول والخصوم إلى الدينار الكويتي بسعر الاقفال بتاريخ التقرير. ان تعديلات الشهرة والقيمة العادلة الناشئة عن شراء منشأة اجنبية قد تمت معاملتها كاصول وخصوم للمنشأة الأجنبية وتم تحويلها إلى الدينار الكويتي بسعر الاقفال. كما ان الايرادات والمصاريف قد تم تحويلها إلى الدينار الكويتي بمتوسط السعر طوال فترة التقرير. فروقات الصرف تحمل على/تقيد في الايرادات الشاملة الاخرى وتسجل في احتياطي ترجمة العملة الأجنبية ضمن حقوق الملكية. وعند بيع عملية اجنبية، فان فروقات الترجمة التراكمية المتعلقة بها والمسجلة في حقوق الملكية يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر وتسجل كجزء من الأرباح أو الخسائر عند البيع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.24 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت الى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعا لالتزام حد ادنى من مدة الخدمة وفقا لقانون العمل وعقود الموظفين. كما ان التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. ان هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ التقرير. بالإضافة الى موظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بعمل مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين هذه المساهمات تسجل كمصاريف عند استحقاقها.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

ان اعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الادارة اتخاذ الاحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على القيمة المدرجة لكل من الابدادات والمصاريف والاصول والخصوم والافصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية. مع ذلك، فان عدم التأكد من تلك الافتراضات والتقديرات قد تؤدي الى نتائج تتطلب تعديلا جوهريا على القيمة المدرجة لكل من الاصول والخصوم والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

6.1 أحكام الادارة الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، تقوم الادارة باتخاذ الاحكام الهامة التالية والتي لها اكبر الاثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

6.1.1 تصنيف الادوات المالية

يتم اتخاذ احكام في تصنيف الادوات المالية بناء على نية الادارة بالشراء. تقوم المجموعة بتصنيف الاصول المالية كاصول محتفظ بها لغرض المتاجرة اذا تمت حيازتها بصفة اساسية من اجل تحقيق ربح قصير الاجل.

ان تصنيف الاصول المالية كاصول محددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يعتمد على كيفية قيام الادارة بمراقبة اداء تلك الاصول المالية. وعندما لا يتم تصنيفها للمتاجرة ولكن يكون لها قيم عادلة متوفرة بسهولة والتغيرات في القيم العادلة يتم ادراجها كجزء من الارباح او الخسائر في حسابات الادارة، عندها يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ان تصنيف الاصول كقروض ومدنيين يعتمد على طبيعة تلك الاصول. فاذا لم تتمكن المجموعة من المتاجرة في هذه الاصول المالية بسبب سوق غير نشط وكانت النية هي استلام دفعات ثابتة او محددة، عندها يتم تصنيف الاصول المالية كقروض ومدنيين. جميع الاصول المالية الاخرى يتم تصنيفها كاصول متاحة للبيع.

6.1.2 تصنيف العقارات

يتعين على الادارة اتخاذ قرار بشأن حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة ان عقار قيد التطوير او عقار استثماري.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة اذا تم حيازته بصفة اساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الاعمال العادية.

وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري اذا تم حيازته لتحقيق ايرادات من تأجيره او لرفع قيمته او لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

6.1 تابع/ أحكام الإدارة الهامة

6.1.3 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، تقوم الإدارة بالنظر فيما اذا كانت المجموعة لديها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من تلقاء نفسها لانتاج عوائد لنفسها. ان تقييم الأنشطة ذات الصلة والقدرة على استخدام سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة تتطلب احكاما هامة.

6.1.4 محاسبة طريقة حقوق الملكية للمنشآت التي تملك فيها المجموعة أكثر من 20% من حقوق التصويت

قامت الإدارة بتقييم مستوى التأثير الذي تملكه المجموعة على بعض الاستثمارات ، وكذلك التحديد بان ليس لها تأثيرا هاما على الرغم من ان ملكية الاسهم في تلك الاستثمارات هي أكثر من 20%. وبناء على ذلك، فقد تم تصنيف هذا الاستثمار كإستثمارات متاحة للبيع.

6.1.5 القيم العادلة للأصول والخصوم المشتراة

إن تحديد القيمة العادلة لكل من الأصول والخصوم والالتزامات الطارئة نتيجة لدمج الأعمال يتطلب احكاما هامة.

6.2 عدم التأكد من التقديرات

ان المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها اهم الاثر على تحقق وقياس الاصول والخصوم والايرادات والمصاريف مبينة ادناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية.

6.2.1 انخفاض قيمة الشركات الزميلة

تقوم المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية بالتحديد فيما اذا كان من الضروري تسجيل اي خسارة انخفاض في القيمة على استثمار المجموعة في الشركات الزميلة بتاريخ كل تقرير مالي بناء على وجود اي دليل موضوعي على ان الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته. فاذا كان هذا هو الحال، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض كالفارق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة وتسجيل المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

6.2.2 انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع

تقوم المجموعة بمعاملة استثمارات الاسهم المتاحة للبيع على انها انخفضت قيمتها عندما يكون هناك انخفاض جوهري او متواصل في القيمة العادلة عن تكلفتها او عند وجود دليل موضوعي على انخفاض القيمة. ان تحديد الانخفاض "الجوهري" او "المتواصل" يتطلب تقديرات هامة.

6.2.3 انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة

يتم عمل تقدير للمبلغ الممكن تحصيله للارصدة التجارية المدينة عند عدم امكانية تحصيل المبلغ بالكامل. بالنسبة للمبالغ الهامة الفردية، يتم عمل هذا التقدير على اساس افرادي. اما بالنسبة للمبالغ غير الهامة بصورة فردية ولكن فات موعد استحقاقها، فيتم تقييمها بصورة مجمعة ويتم تطبيق مخصص لها حسب طول مدة التأخير استنادا الى معدلات الاسترداد التاريخية.

6.2.4 الاعمار الانتاجية للاصول القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديرها للاعمار الانتاجية للاصول القابلة للاستهلاك بتاريخ كل تقرير مالي استنادا الى الاستخدام المتوقع للاصول. كما ان التقديرات غير المؤكدة في هذه التقديرات تتعلق بتقادم فني قد يغير استخدام بعض البرامج والمعدات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

6.2 تابع/ عدم التأكد من التقديرات

6.2.5 دمج الأعمال

تستخدم الإدارة تقنيات تقييم في تحديد القيم العادلة للعناصر المختلفة لعمليات دمج الاعمال. وبصفة خاصة، فان القيمة العادلة لمبلغ محتمل تعتمد على نتيجة العديد من التغيرات التي تؤثر على الربحية المستقبلية.

6.2.6 القيمة العادلة للادوات المالية

تقوم الادارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للادوات المالية عندما لا تتوفر هناك اسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الادارة تطوير تقديرات وافتراضات استنادا الى معطيات سوقية وذلك باستخدام بيانات مرصودة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الاداة المالية. فاذا كانت تلك البيانات غير مرصودة، تقوم الادارة باستخدام افضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدره للادوات المالية عن الاسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على اساس تجارية بتاريخ التقرير .

6.2.7 تقييم العقارات الإستثمارية

تسجل المجموعة العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة ، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع . تقوم المجموعة بتعيين مختصين تقييم مستقلين لتحديد القيمة العادلة. ان المختصين يستخدمون تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة. قد تختلف القيمة العادلة المقدره للعقارات الإستثمارية عن الاسعار الحقيقية التي يمكن تحقيقها في المعاملات التجارية البحتة في تاريخ التقرير.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. الشركات التابعة

الانشطة الرئيسية	نسبة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017		
الاستثمار	100%	100%	الولايات المتحدة الأمريكية	شركة مزارع اللؤلؤة هبارا - شركة مساهمة أمريكية (**)
عقاري	96%	96%	الكويت	شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري - ش.م.ك (مقفل) (*)
الاستثمار	99.99%	99.99%	الكويت	شركة المجموعة المالية الكويتية - ش.م.ك (قابضة) (*)
الاستثمار	100%	100%	جزر كايمان	شركة كريك ديت المحدودة (**)
الاستثمار	100%	100%	جزر كايمان	شركة كريك اكوييتي المحدودة (**)
الاستثمار	100%	100%	جزر كايمان	شركة كريك ميكرو ديت المحدودة (**)
الاستثمار	100%	100%	جزر كايمان	شركة كريك ميكرو اكوييتي المحدودة (**)
الاستثمار	100%	100%	جزر كايمان	شركة كريك يوتل ميامي ديت المحدودة (**)
الاستثمار	100%	100%	جزر كايمان	شركة كريك يوتل ميامي اكوييتي المحدودة (**)
عقاري	100%	100%	لبنان	شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل (لبنان)
عقاري	99%	99%	الكويت	شركة الفريخ الدولية العقارية - ذ.م.م (*)

* إن الحصص المتبقية في هذه الشركات التابعة محتفظ بها بإسم أطراف ذات صلة والمرشحين بالنيابة عن الشركة الأم، حيث يؤكدون خطياً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه الحصص.
** تم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة بناءً على البيانات المالية المعدة من قبل إدارات هذه الشركات التابعة.

8. تكاليف تمويل

تتعلق تكاليف التمويل بأنشطة تمويل المجموعة بما في ذلك المبالغ المستحقة إلى البنوك، القروض.

9. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة باستثناء أسهم الخزينة. حيث أنه لا يوجد أدوات مالية مخفضة قائمة فأن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر 2016	في 31 ديسمبر 2017	
د.ك	د.ك	
4,818,099	2,222,946	ربح السنة (د.ك)
		المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (بعد استبعاد أسهم الخزينة) (سهم)
905,339,849	905,339,849	
5.32	2.46	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

السنة المنتهية	السنة المنتهية	عقارات استثمارية	10.
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر		
2016	2017		
د.ك	د.ك		
142,651,795	164,728,737		في 1 يناير
6,089	-		الإضافات خلال السنة
1,099,901	247,189		المحول من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(930,796)	(1,172,320)		الاستبعادات خلال السنة
3,881,973	474,560		التغير في القيمة العادلة
18,041,343	-		نتيجة من استحواذ شركة تابعة
(21,568)	-		تعديلات ترجمة عملة اجنبية
164,728,737	164,278,166		في 31 ديسمبر

31 ديسمبر	31 ديسمبر	تقع استثمار عقارات مجموعة كما يلي :
2016	2017	
د.ك	د.ك	
144,568,455	144,646,200	الكويت
20,160,282	19,631,966	دول مجلس التعاون ودول أخرى
164,728,737	164,278,166	

قامت المجموعة خلال السنة ببيع عقارات استثمارية بقيمة دفترية 1,172,320 د.ك مقابل اجمالي بيع بلغ 1,152,243 د.ك مما نتج عنه خسارة مبلغ 20,076 د.ك .

ان عقارات استثمارية بقيمة 102,950,000 د.ك (2016 : 98,300,000 د.ك) مرهونه مقابل قروض ومستحق الى البنك (ايضاح 19 وايضاح 20).

ايضاح 28.3 يوضح أساس قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

11. استثمارات متاحة للبيع

في 31 ديسمبر 2016 د.ك.	في 31 ديسمبر 2017 د.ك.	
15,417,032	14,269,766	أوراق مالية محلية مسعرة
10,223,984	10,009,118	أوراق مالية محلية غير مسعرة
20,818,299	23,465,510	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
9,067,385	9,952,936	أدوات دين (أدناه)
58,900	58,900	صناديق مدارة
55,585,600	57,756,230	
في 31 ديسمبر 2016 د.ك.	في 31 ديسمبر 2017 د.ك.	
58,299,847	55,585,600	الرصيد في 1 يناير
5,557,924	5,322,574	الإضافات خلال السنة
(3,086,255)	(578,758)	بيع خلال السنة
(5,105,652)	(2,487,710)	التغير في القيمة العادلة
(80,264)	(85,476)	تعديلات عملة أجنبية
55,585,600	57,756,230	الرصيد في 31 ديسمبر

تتضمن الاستثمارات غير المسعرة استثمارات بقيمة دفترية 11,228,623 د.ك. (2016: 10,517,438 د.ك.) أدرجت بالتكلفة نظرا لعدم توفر مصادر أخرى يمكن الاعتماد عليها لتقدير القيمة العادلة. لا تشير دراسات الإدارة وتوقعات التدفقات النقدية لهذه الاستثمارات إلى أية مؤشرات على الانخفاض في قيمة تلك الاستثمارات.

خلال السنة، قامت المجموعة بالإعتراف بخسارة هبوط بمبلغ 2,179,287 د.ك. (2016 : 4,868,607 د.ك.) في القيمة لبعض الاستثمارات المتاحة للبيع. ليس لدى الإدارة علم بأية عوامل قد تشير إلى انخفاض آخر في قيمة الإستثمارات المتاحة للبيع.

تتمثل أدوات الدين بسندات أذنية مقدمة لشركات أجنبية وتحمل فائدة سنوية 10% .

إن الجدول الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والافصاح عنها باستخدام اساليب التقييم تم عرضه في إيضاح 28.2.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

12. استثمار في شركات زميلة

12.1 بيانات الشركات الزميلة هي كما يلي :

الانشطة الرئيسية	نسبة الملكية		اسم الشركة الزميلة	بلد التأسيس
	31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017		
	%	%		
صناعي	24.58	24.58	الشركة الكويتية لصناعة مواد البناء - ش.م.ك	الكويت
سلع استهلاكية	44.22	44.22	الشركة الوطنية للمسالخ - ش.م.ك	الكويت
سلع استهلاكية	20.51	20.51	الشركة الأولى للمسالخ - ش.م.ك (مقفلة)	الكويت
عقاري	49	-	شركة اي بي سي (ABC) العقارية - ذ.م.م	الكويت
تجارة عامة ومقاولات	-	50%	شركة اي اف اس فاسيليتيز سيرفيسز للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م	الكويت

ان الشركات الزميلة أعلاه غير مسعرة.

قامت المجموعة خلال السنة ببيع ملكيتها في الشركة الزميلة اي بي سي (ABC) العقارية - ذ.م.م والمدرجة بقيمة دفترية 4,863,845 د.ك. مقابل اجمالي مبلغ 4,050,741 د.ك. حيث نتج عنه خسارة بمبلغ 813,104 د.ك. يتألف مبلغ البيع اسهم غير مسعرة أجنبية والتي تم تصنيفها باستثمارات متاحة للبيع بقيمة عادلة 400,000 د.ك. والمبلغ المستحق لهذه الشركة الزميلة بمبلغ 3,650,741 د.ك.

قامت المجموعة خلال السنة بالحصول على حصة 50% في شركة اي اف اس فاسيليتيز سيرفيسز للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م من طرف ذي صلة مقابل مبلغ 10,000 د.ك. قامت المجموعة بتصنيف هذا الاستثمار كاستثمار في شركة زميلة بسبب ان المجموعة لديها تأثير ملموس لكن لا تمارس السيطرة على الشركة المستثمر بها. نتج عن عملية شراء هذه الشركة الزميلة ربح صفقة شراء بمبلغ 75,530 د.ك. فيما يلي القيمة العادلة المؤقتة للاصول والخصوم المحددة في تاريخ الشراء للشركة الزميلة اعلاه:

860,278	مجموع الأصول
689,218	مجموع الخصوم
171,060	صافي الأصول
10,000	مقابل الشراء
(85,530)	حصة صافي الأصول المشتراه
(75,530)	ربح صفقة شراء

القيمة العادلة للاصول والخصوم المحددة المستحوز عليها قد تم تحديدها بصفة مؤقتة من قبل المجموعة. تخضع التقديرات المشار اليها اعلاه وربح صفقة الشراء الناتج عن ذلك للتنقيح خلال اثني عشر شهرا من تاريخ الاستحواذ.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2017

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

12. تابع/ استثمار في شركات زميلة

12.2 فيما يلي الحركة على الاستثمار في الشركات الزميلة خلال السنة:

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2016	2017	
د.ك	د.ك	
8,331,734	8,296,379	في 1 يناير
-	85,530	إضافات
-	(4,863,845)	استيعادات
(115,479)	(103,392)	توزيعات الأرباح
80,124	208,329	حصة في النتائج
8,296,379	3,623,001	في 31 ديسمبر

12.3 تعد الشركات الزميلة غير مادية بشكل فردي بالنسبة للمجموعة، فيما يلي مجموع المعلومات الخاصة بالشركات الزميلة كما في

2016 و 2017:

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2016	2017	
د.ك	د.ك	
80,124	208,329	حصة المجموعة في النتائج
80,124	208,329	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح الشاملة
3,432,535	3,623,001	إجمالي القيمة الدفترية لحصة ملكية المجموعة في الشركات الزميلة
115,479	103,392	توزيعات أرباح مستلمة

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
 البيانات المالية المجمعة
 31 ديسمبر 2017

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

13. عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

31 ديسمبر 2016 د.ك.	31 ديسمبر 2017 د.ك.	
-	13,139,105	الرصيد في 1 يناير
13,139,105	-	الناتج من استحواذ شركة تابعة
-	14,266	إضافات
13,139,105	13,153,371	
-	(542,090)	مخصص عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
-	(209,781)	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
13,139,105	12,401,500	الرصيد في 31 ديسمبر

إن حركة عقارات للمتاجرة هي كما يلي:

إن العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة للمجموعة موجودة في لبنان.
 نتيجة لإختبار الهبوط للقيمة المدرجة للعقارات قامت المجموعة بتسجيل خسارة هبوط بقيمة 542,090 د.ك.

إن العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بقيمة دفترية 4,348,800 د.ك مرهونة مقابل قروض (إيضاح 19).

اتفقت المجموعة في السنة السابقة ببيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة بقيمة دفترية بمبلغ 2,912,078 د.ك وتم استلام مبلغ 2,185,490 د.ك من العملاء كوديعة. مع ذلك ، لم يتم اكتمال عملية البيع حتى تاريخ بيان المركز المالي المجموع، وفقاً لذلك ، الودائع التي تم استلامها مدرجة تحت ذمم مدينة وخصوم أخرى كودائع مستلمة من عملاء (إيضاح 22) .

14. ذمم مدينة وأصول أخرى

31 ديسمبر 2016 د.ك.	31 ديسمبر 2017 د.ك.	
3,557,745	3,535,293	ذمم مدينة
25,834	23,918	مصاريف مدفوعة مقدما
127,010	49,610	تأمينات مستردة
1,527,076	882,862	أصول أخرى
5,237,665	4,491,683	
(800,000)	(1,242,787)	مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
4,437,665	3,248,896	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

15. النقد والنقد المعادل

31 ديسمبر 2016 د.ك.	31 ديسمبر 2017 د.ك.	
3,132,354	4,056,851	نقد وأرصدة لدى البنوك
347,672	445,528	نقد لدى محافظ استثمارية بإدارة الغير
98,448	98,448	ودائع لأجل
3,578,474	4,600,827	النقد والنقد المعادل
		يخصم:
(321,020)	(236,114)	أرصدة بنكية محتجزة
(98,448)	(98,448)	ودائع لأجل ذات استحقاق أصلي يتجاوز ثلاثة أشهر
3,159,006	4,266,265	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المجمع

إن أرصدة بنكية محتجزة محتفظ بها في بنوك أجنبية لتغطية أي جزء غير مدفوع من أصل الدين والفوائد المستحقة من القروض الممنوحة للمجموعة (إيضاح 19).

16. رأس المال وعلو الإصدار

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل كما في 31 ديسمبر 2017 و 31 ديسمبر 2016 من 906,712,940 سهم قيمة كل سهم 100 فلس. وجميع الأسهم نقدية.

ان علو اصدار الأسهم غير قابلة للتوزيع.

17. أسهم خزينة

31 ديسمبر 2016 د.ك.	31 ديسمبر 2017 د.ك.	
1,373,091	1,373,091	عدد أسهم الخزينة
0.151	0.151	نسبة الملكية (%)
83,759	76,344	القيمة السوقية (د.ك.)
208,149	208,149	التكلفة (د.ك.)

تم تصنيف الاحتياطات المساوية لتكلفة أسهم الخزينة كاحتياطات غير قابلة للتوزيع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

18. الاحتياطات

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل المساهمة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى حساب الاحتياطي القانوني. ويحق للشركة الأم إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع. إن توزيع الاحتياطي مقيد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% على رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات. يتطلب عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل المساهمة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى الاحتياطي الاختياري. لا توجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري. لا يوجد حاجة للتحويل في السنة التي تتعرض فيها الشركة الأم لخسائر أو عند وجود خسائر متراكمة.

19. قروض

31 ديسمبر 2016 د.ك.	31 ديسمبر 2017 د.ك.	
83,328,473	87,101,489	مرابحة دائنة (أ)
-	3,015,225	تورق دائن (ب)
2,711,728	2,412,995	قروض لأجل (ج)
86,040,201	92,529,709	
83,328,473	90,116,714	قروض بالدينار الكويتي
2,711,728	2,412,995	قروض بالدولار والليرة اللبنانية
86,040,201	92,529,709	
31 ديسمبر 2016 د.ك.	31 ديسمبر 2017 د.ك.	تستحق القروض السداد كما يلي:
1,108,518	1,905,000	خلال السنة
84,931,683	90,624,709	أكثر من سنة
86,040,201	92,529,709	

أ) تمثل المرابحة الدائنة تمويل إسلامي ممنوح بالدينار الكويتي من بنوك إسلامية محلية وأجنبية وتحمل معدل ربح سنوي يتراوح بين 2% - 2.75% (2016: 2.4% - 2.75%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق على دفعات مختلفة غير متساوية تنتهي بتاريخ 31 ديسمبر 2025. إن المرابحة الدائنة مضمونة مقابل عقارات استثمارية محددة (إيضاح 10).

ب) يمثل التورق الدائن تمويل إسلامي ممنوح بالدينار الكويتي من مؤسسة مالية إسلامية محلية وتحمل معدل ربح سنوي 2.5% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق على أربع دفعات ربع سنوية متساوية تبدأ في 1 مايو 2018 وتنتهي في 1 فبراير 2021.

ج) قروض لأجل ممنوحة بالدولار الأمريكي والليرة اللبنانية من بنوك أجنبية. تحمل القروض بالدولار الأمريكي معدل فائدة سنوية 0.5% فوق سعر الخصم المعلن من قبل جمعية مصارف لبنان بحد أدنى 6.5%، والقروض بالليرة اللبنانية تحمل فائدة سنوية 0.5% فوق سعر الخصم المعلن من قبل جمعية مصارف لبنان.

إن قروض لأجل مرهونة مقابل عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 13) وأسهم في شركات تابعة للمجموعة.

إن القروض التي تستحق بعد اثني عشر شهراً بتاريخ المركز المالي المجموع مدرجة تحت خصوم غير متداولة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

20. مستحق الى البنك

يمثل الرصيد القائم، تسهيلات ائتمانية ممنوحة للمجموعة من بنك إسلامي محلي على شكل تسهيلات سحب على المكشوف. تحمل هذه التسهيلات معدل ربح سنوي 1.75 % (1.75 % كما في 31 ديسمبر 2016) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. ان الرصيد المستحق الى بنك مضمون مقابل رهن عقارات استثمارية محددة (إيضاح 10).

21. إلتزام عقود الإيجار

يمثل التزام عقود الإيجار القيمة الإيجارية المستحقة الدائنة لكل من مباني سوق الكويت والسوق الكبير بموجب عقود إدارة وتشغيل تلك العقارات المبرمة مع وزارة المالية - إدارة عقود أملاك الدولة. وقعت الشركة الأم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 عقود إدارة وتطوير وتشغيل وصيانة عقاري السوق الكبير وسوق الكويت لمدة عشرة سنوات. بموجب الإتفاقية النهائية الموقعة في 1 أكتوبر 2013 تدفع الشركة الأم إجمالي قيمة إيجارية سنوية تبلغ 4,812,000 د.ك يبدأ سدادها من 1 يناير 2015.

22. ذمم دائنة وخصوم أخرى

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	
4,168,263	4,643,664	ذمم دائنة
2,912,078	2,185,490	ودائع مستلمة من عملاء من بيع عقارات (إيضاح 13)
2,827,061	1,685,227	إيجارات مقبوضة مقدما
705,999	1,759,885	مصاريف وإجازات مستحقة
22,573	32,988	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
2,844,703	2,902,562	ضريبة دعم العمالة الوطنية
284,374	307,519	الزكاة
1,785,820	1,756,573	توزيعات أرباح دائنة
773,113	379,954	خصوم أخرى
16,323,984	15,653,862	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

23. تسوية الالتزامات الناتجة عن الأنشطة التمويلية

ان التغييرات في خصوم الشركة الناتجة عن أنشطة التمويل تصنف كما يلي :

المجموع	مستحق لبنك	قروض	
31 ديسمبر 2017	د.ك.	د.ك.	د.ك.
89,413,261	3,373,060	86,040,201	الرصيد في 1 يناير
			تدفقات نقدية:
(2,207,831)	(1,725,410)	(482,421)	• المسدد
7,015,225	-	7,015,225	• التحصيلات
			بنود غير نقدية:
(43,296)	-	(43,296)	• فروقات عملة أجنبية
94,177,359	1,647,650	92,529,709	31 ديسمبر

المجموع	مستحق لبنك	قروض لأجل	قروض	
31 ديسمبر 2016	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.
86,704,091	4,705,137	4,413,200	77,585,754	الرصيد في 1 يناير
				تدفقات نقدية:
(5,889,265)	(1,332,077)	(4,413,200)	(143,988)	• المسدد
5,886,707	-	-	5,886,707	• التحصيلات
				بنود غير نقدية:
2,751,452	-	-	2,751,452	• الناتج من استحواذ شركة تابعة
(39,724)	-	-	(39,724)	• فروقات عملة أجنبية
89,413,261	3,373,060	-	86,040,201	31 ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

24. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الاطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة واطراف مجلس الادارة وموظفي الادارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير فعال أو سيطره مشتركه عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل ادارة الشركة الأم.

فيما يلي اهم التعاملات والأرصدة مع أطراف ذات صلة:

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	
-	10,000	بيان المركز المالي المجموع
6,819,720	-	شراء استثمار في شركة زميلة (ايضاح 12)
4,592,238	-	شراء استثمارات متاحة للبيع
1,684,124	1,304,124	بيع استثمارات متاحة للبيع
7,495,834	707,666	المستحق من أطراف ذات صلة
		المستحق الى أطراف ذات صلة

ان استثمارات متاحة للبيع بمبلغ 2,816,948 د.ك (2,511,325 د.ك في 31 ديسمبر 2016) مدارة من قبل طرف ذي صلة.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 د.ك	
417,380	458,444	بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
255,000	230,000	تكاليف تشغيل العقارات
598,476	-	مصاريف عمومية وإدارية
341,242	-	تعويض شركة زميلة عن إيجارات العقارات غير المحصلة
		إيرادات فوائد
143,077	143,077	مكافأة الادارة العليا:
26,000	26,000	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
		مكافآت نهاية الخدمة

25. التوزيعات المقترحة والجمعية العمومية للمساهمين

لاحقا لتاريخ بيان المركز المالي المجموع اقترح أعضاء مجلس الإدارة عدم توزيع أية أرباح وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017. بالإضافة الى ذلك اقترح أعضاء مجلس الإدارة توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 40,000 د.ك للسنة المنتهية بذلك التاريخ. ويخضع هذا الإقتراح لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية والجهات الرسمية.

صادقت الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 11 مايو 2017 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، مع عدم توزيع أرباح نقدية للمساهمين أو مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2017

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26. تحليل القطاعات

تمارس المجموعة نشاطها في قطاعات العقار والاستثمار. ان التحليل القطاعي لمجموع الإيرادات وصافي الربح للأنشطة كما يلي:

العقار دك	الاستثمار دك	غير موزعة دك	الاجمالي دك	
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017				
10,182,942	(86,857)	1,694,992	11,791,077	إيرادات / (خسائر)
4,208,941	(2,266,144)	280,599	2,222,946	ربح / (خسارة) السنة
كما في 31 ديسمبر 2017				
177,136,837	61,401,237	11,302,658	249,840,732	مجموع الأصول
99,451,648	15,653,861	1,416,963	116,522,472	مجموع الخصوم
77,685,189	45,747,376	9,885,695	133,318,260	صافي الأصول
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016				
13,422,626	1,358,884	828,616	15,610,126	إيرادات
6,964,481	(2,546,698)	400,316	4,818,099	ربح / (خسارة) السنة
كما في 31 ديسمبر 2016				
178,178,475	63,921,218	11,525,934	253,625,627	مجموع الأصول
108,130,193	9,747,201	3,827,506	121,704,900	مجموع الخصوم
70,048,282	54,174,017	7,698,428	131,920,727	صافي الأصول

27. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تعرض أنشطة المجموعة الى العديد من المخاطر المالية، مثل: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يقوم مجلس الإدارة بإعداد سياسات للتقليل من المخاطر المذكورة أدناه .
لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية، على أساس التخمينات المستقبلية.

ان أهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة هي كما يلي:

27.1 مخاطر السوق

أ) مخاطر العملة الأجنبية

تعمل المجموعة، وبشكل أساسي، في دول مجلس التعاون الخليجي وبعض الدول الشرق أوسطية والولايات المتحدة الأمريكية ودول أخرى، وهي بذلك عرضة لمخاطر العملة الأجنبية الناتجة من العديد من العملات الأجنبية، وبشكل رئيسي المرتبطة بأسعار صرف الدولار الأمريكي واليورو. تنشأ مخاطر العملة الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والخصوم وصافي الاستثمارات الخاصة بمعاملات الأنشطة الأجنبية.

للتخفيف من تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية، يتم مراقبة التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية، غير الكويتية، وفقا لمتطلبات سياسة المجموعة لإدارة المخاطر. وبشكل عام، تتطلب الاجراءات المتبعة لدى المجموعة فصل التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (التي تستحق خلال فترة 12 شهرا) عن التدفقات النقدية طويلة الأجل.

تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية التالية والتي تم تحويلها الى الدينار الكويتي بأسعار الاقفال في نهاية السنة:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

27.1 تابع / مخاطر السوق

(أ) تابع/ مخاطر العملة الأجنبية

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	
1,907,660	2,533,875	دولار أمريكي
212,999	304,254	يورو
23,800	25,301	جنيه استرليني
178,466	214,251	درهم اماراتي

يبين الجدول التالي تفاصيل حساسية المجموعة للزيادة والنقص بنسبة 2% (2016 : 2%) في الدينار الكويتي مقابل العملات الأجنبية أعلاه. إن تحليل الحساسية يشمل فقط الأصول والخصوم النقدية القائمة المقومة بالعملات الأجنبية وتعديل سعر تحويلها في نهاية السنة مقابل التغير بنسبة 2% في أسعار العملات الأجنبية. إن الرقم الموجب أدناه يشير إلى الزيادة في ربح السنة في حين أن الرقم السالب يشير إلى النقص في ربح السنة. لا يوجد تأثير جوهري على الإيرادات الشاملة الأخرى. تبقى كافة التغيرات الأخرى ثابتة. لم يكن هناك أي تغيير في الطرق المحاسبية والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

2016 د.ك	2017 د.ك	نتائج السنة
46,459	61,554	

وتفاوتت مخاطر تقلبات صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة المعاملات. ولكن، يمكن اعتبار التحاليل أعلاه على أنها تمثل مدى تعرض المجموعة لمخاطر تقلبات أسعار العملة الأجنبية.

(ب) مخاطر معدلات أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر معدلات أسعار الفائدة عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة بالنسبة إلى ودائع لأجل، القروض ومستحق إلى البنوك. الجدول التالي يوضح درجات الحساسية على نتائج السنة بناء على تغيرات معقولة في معدلات أسعار الفائدة، تتراوح بين +100 نقطة أساسية (1%) و - 100 نقطة أساسية (1%) وبأثر رجعي من بداية السنة. تمت عملية الاحتساب بناء على الأدوات المالية للمجموعة المحتفظ بها في تاريخ كل بيان مالي مع الأخذ بعين الاعتبار أن كافة المتغيرات الأخرى بقيت ثابتة. لم يكن هنالك أي تغيير خلال السنة في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

31 ديسمبر 2016		31 ديسمبر 2017		
1 - %	1 + %	1 - %	1 + %	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
(894,133)	(894,133)	896,333	(896,333)	نتائج السنة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

27.1 تابع / مخاطر السوق

ج) المخاطر السعرية

تعرض المجموعة لمخاطر التقلبات السعرية لإستثماراتها ، خاصة المتعلقة بإستثماراتها في مساهمات الملكية. يتم تصنيف الإستثمارات في مساهمات الملكية كإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر أو إستثمارات متاحة للبيع. ولادارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعرية لإستثماراتها في الأوراق المالية تقوم المجموعة بتنويع محافظها الإستثمارية. وتتم عملية التنويع تلك ، بناء على حدود موضوعة من قبل المجموعة. يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها المجموعة والمتعلقة بإستثماراتها في الأوراق المالية، وعلى أساس المخاطر المحتملة لأسعار تلك الأوراق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. لا يوجد هناك تغيير خلال السنة على الأساليب والإفتراضات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية .

إذا تغيرت أسعار الأوراق المالية بنسبة 5 % (2016 : 5 %) بالزيادة فان تأثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية ستكون كما يلي:

حقوق الملكية		نتائج السنة		
2016	2017	2016	2017	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
-	-	1,962	1,100	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,253,408	2,326,380	-	-	إستثمارات متاحة للبيع
2,253,408	2,326,380	1,962	1,100	

وفي حالة تغير أسعار الأوراق المالية بنسبة 5 % (2016 : 5%) بالنقصان فإن تأثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية سيكون مماثلاً ومعاكساً لما تم الإفصاح عنه اعلاه.

27.2 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر التي تنتج عن عدم قدرة طرف من أطراف الأدوات المالية الوفاء بالتزاماته تجاه الطرف الآخر مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الآخر. ان سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. كما تحاول المجموعة عدم تركيز تلك المخاطر على أفراد أو مجموعة عملاء في مناطق أو أعمال محددة من خلال تنويع تعاملاتها في أنشطة مختلفة. كما يتم الحصول على ضمانات حيثما كان ذلك مناسباً.

ان مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالمبالغ المدرجة ضمن الموجودات المالية كما في تاريخ بيان المركز المالي المجمع والملخصة على النحو التالي:

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2016	2017	
د.ك	د.ك	
25,093,778	26,666,413	إستثمارات متاحة للبيع
1,684,124	1,304,124	مستحق من أطراف ذات صلة
4,320,356	3,224,978	ذمم مدينة وأصول أخرى
39,237	22,006	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,578,474	4,600,827	النقد والنقد المعادل
34,715,969	35,818,348	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

27.2 تابع / مخاطر الائتمان

تعتبر ادارة المجموعة الاصول المالية اعلاه والتي لم تتجاوز مدة استحقاقها ولم تتعرض لانخفاض في قيمتها في جميع تواريخ البيانات المالية تحت المراجعة ذات كفاءة ائتمانية عالية .
إن مخاطر الائتمان الخاصة بالأرصدة لدى البنوك تعتبر غير هامة نظرا لأن الأطراف المعنية تعتبر مؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية. ان المعلومات المتعلقة بتركز الأصول المذكورة في ايضاح 27.4.

27.3 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. وللمحد من تلك المخاطر، قامت إدارة الشركة الأم بتنويع مصادر التمويل وإدارة موجوداتها بعد الأخذ بعين الاعتبار السيولة ومراقبة تلك السيولة على أساس دوري.

يلخص الجدول التالي قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة.
إن قائمة السيولة للمطلوبات المالية تعكس التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن مدفوعات الفوائد المستقبلية على مدى أعمار هذه المطلوبات المالية. إن قائمة السيولة للمطلوبات المالية هي كما يلي:

المجموع دك	أكثر من سنة دك	من 3 الى 12 أشهر دك	من 1 الى 3 أشهر دك	31 ديسمبر 2017 المطلوبات
94,189,226	92,193,363	1,995,863	-	قروض
5,274,288	-	5,274,288	-	التزام عقود الايجار
709,297	709,297	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
707,666	-	707,666	-	مستحق الى أطراف ذات صلة
15,653,862	-	15,653,862	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
1,721,794	-	-	1,721,794	مستحق الى البنك
118,256,133	92,902,660	23,631,679	1,721,794	

المجموع دك	أكثر من سنة دك	من 3 الى 12 أشهر دك	من 1 الى 3 أشهر دك	31 ديسمبر 2016 المطلوبات
89,895,059	88,766,049	1,129,010	-	قروض
7,340,579	1,531,625	5,808,954	-	التزام عقود الايجار
1,131,242	1,131,242	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
7,495,834	-	7,495,834	-	مستحق الى أطراف ذات صلة
16,323,984	-	16,323,984	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
3,524,848	-	-	3,524,848	مستحق الى البنك
125,711,546	91,428,916	30,757,782	3,524,848	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

27.3 تابع / مخاطر السيولة

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق أصول وخصوم المجموعة. بإستثناء استثمارات متاحة للبيع وعقارات الاستثمارية، فقد تم تحديد استحقاقات الأصول والخصوم على أساس الفترة المتبقية من تاريخ المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. يتم تحديد قائمة الاستحقاق للاستثمارات المتاحة للبيع على أساس تقدير الإدارة لتصفية هذه الاستثمارات.

قائمة استحقاقات الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2017:

المجموع دك	أكثر من سنة دك	من 3 الى 12 أشهر دك	من 1 الى 3 أشهر دك	
				الأصول
2,148,812	2,148,812	-	-	ممتلكات ومعدات
164,278,166	164,278,166	-	-	عقارات استثمارية
457,170	457,170	-	-	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
57,756,230	57,756,230	-	-	استثمارات متاحة للبيع
3,623,001	3,623,001	-	-	استثمار في شركات زميلة
12,401,500	-	12,401,500	-	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
1,304,124	-	1,304,124	-	مستحق من أطراف ذات صلة
3,248,896	-	3,248,896	-	ذمم مدينة وأصول أخرى
22,006	-	22,006	-	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
4,600,827	-	-	4,600,827	النقد وشبه النقد
249,840,732	228,263,379	16,976,526	4,600,827	
				الخصوم
92,529,709	90,624,709	1,905,000	-	قروض
5,274,288	-	5,274,288	-	التزام عقود الأيجار
709,297	709,297	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
707,666	-	707,666	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
15,653,862	-	15,653,862	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
1,647,650	-	-	1,647,650	مستحق الى البنك
116,522,472	91,334,006	23,540,816	1,647,650	
133,318,260	136,472,203	(6,107,120)	2,953,177	صافي فجوة السيولة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

27.3 تابع / مخاطر السيولة

قائمة استحقاقات الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2016:

المجموع د.ك	أكثر من سنة د.ك	من 3 الى 12 أشهر د.ك	من 1 الى 3 أشهر د.ك	
الأصول				
1,825,675	1,825,675	-	-	ممتلكات ومعدات
164,728,737	164,728,737	-	-	عقارات استثمارية
310,634	310,634	-	-	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
55,585,600	55,585,600	-	-	استثمارات متاحة للبيع
8,296,379	8,296,379	-	-	استثمار في شركات زميلة
13,139,105	-	13,139,105	-	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
1,684,124	-	1,684,124	-	مستحق من أطراف ذات صلة
4,437,665	-	4,437,665	-	ذمم مدينة وأصول أخرى
39,234	-	39,234	-	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر
3,578,474	-	-	3,578,474	النقد وشبه النقد
253,625,627	230,747,025	19,300,128	3,578,474	
الخصوم				
86,040,201	84,931,683	1,108,518	-	قروض
7,340,579	1,531,625	5,808,954	-	التزام عقود الايجار
1,131,242	1,131,242	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
7,495,834	-	7,495,834	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
16,323,984	-	16,323,984	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
3,373,060	-	-	3,373,060	مستحق للبنوك
121,704,900	87,594,550	30,737,290	3,373,060	
131,920,727	142,841,841	(11,126,528)	205,414	صافي فجوة السيولة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

27.4 تركيز الأصول

إن توزيع الأصول المالية حسب الإقليم الجغرافي في 2017 و 2016 كما يلي :

المجموع دك	الولايات المتحدة وأوروبا		بلدان الشرق الأوسط الأخرى		الكويت دك	
	دول أخرى دك	دك	دك	دك		
57,756,230	31,717,746		1,620,428		24,418,056	في 31 ديسمبر 2017 :
1,304,124	-		-		1,304,124	استثمارات متاحة للبيع
3,248,896	292,872		69,242		2,886,782	مستحق من أطراف ذات صلة
22,006	18,079		-		3,927	ذمم مدينة وأصول أخرى
4,600,827	305,264		682,604		3,612,959	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
66,932,083	32,333,961		2,372,274		32,225,848	النقد والت نقد المعادل
55,585,600	28,010,363		210,134		27,365,103	في 31 ديسمبر 2016 :
1,684,124	11,976		440,909		1,231,239	استثمارات متاحة للبيع
4,437,665	483,533		-		3,954,132	مستحق من أطراف ذات صلة
39,234	23,353		-		15,881	ذمم مدينة وأصول أخرى
3,578,474	642,968		80,018		2,855,488	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
65,325,097	29,172,193		731,061		35,421,843	النقد والت نقد المعادل

28. قياس القيمة العادلة

28.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس.

إن الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع يتم تصنيفها إلى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتم تحديد المستويات الثلاث بناءً على قابلية الملاحظة للمدخلات الهامة للقياس وذلك على النحو التالي:

- مستوى 1 : أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لأصول وخصوم مماثلة.
- مستوى 2 : معطيات غير الاسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للأصول والخصوم سواء بصورة مباشرة (كالاسعار) او بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار) .
- مستوى 3 : معطيات الاصول والخصوم المالية التي لا تستند الى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع / قياس القيمة العادلة

28.2 الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

ان القيمة المدرجة للأصول والخصوم المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي المجمع يمكن ان تصنف على النحو التالي:

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	
		أصول مالية :
		قروض ومديونون بالتكلفة المطفأة:
1,684,124	1,304,124	مستحق من اطراف ذات صلة
4,411,831	3,224,978	ذمم مدينه وأصول أخرى
3,578,474	4,600,827	النقد والنقد المعادل
		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر :
39,234	22,006	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		استثمارات متاحة للبيع :
45,068,162	46,527,607	استثمارات متاحة للبيع - بالقيمة العادلة
10,517,438	11,228,623	استثمارات متاحة للبيع - بالتكلفة
65,299,263	66,908,165	

		خصوم مالية :
		خصوم مالية بالقيمة المطفأة :
86,040,201	92,529,709	قروض
7,340,579	5,274,288	التزام عقود ايجار
1,131,242	709,297	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
7,495,834	707,666	مستحق الى اطراف ذات صلة
16,323,984	15,653,862	ذمم دائنة وخصوم أخرى
3,373,060	1,647,650	مستحق الى بنك
121,704,900	116,522,472	

تري الإدارة، باستثناء بعض الاستثمارات المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة للأسباب المذكورة في إيضاح 11 حول هذه البيانات المالية المجمعة، فإن القيم الدفترية للأصول والخصوم المالية كما في 31 ديسمبر 2017 تقارب قيمتها العادلة.

يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع / قياس القيمة العادلة

28.2 الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

فيما يلي أساليب التقييم والمعطيات الهامة غير المدعومة بمصادر يمكن تحديدها المستخدمة في تحديد قياس القيمة العادلة للمستوى 2 والمستوى 3 من الأدوات المالية، وكذلك العلاقة المترابطة بين المعطيات غير المرصودة الرئيسية والقيمة العادلة.

الاستثمارات المتاحة للبيع:

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء تقييمات للبنود المالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3، بالتشاور مع المتخصصين في تقييم الطرف الآخر بالنسبة لعمليات التقييم المعقدة، إذا لزم الأمر. تم اختيار أساليب التقييم على أساس خصائص كل أداة، مع وجود هدف عام وهو زيادة استخدام المعلومات التي تستند على السوق إلى أقصى درجة. فيما يلي طرق التقييم المستخدمة للأدوات المصنفة ضمن المستوى 2 و 3: يتم تقييم بعض الأوراق المالية غير المسعرة على أساس طريقة مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية باستخدام آخر البيانات المالية المتاحة للجهات المستثمر فيها.

يتم تقييم الأوراق المالية غير المسعرة الأخرى باستخدام توقعات التدفقات النقدية على أساس التقديرات المالية المعتمدة من الإدارة العليا. تراوحت معدلات النمو المستخدمة للوصول إلى القيمة النهائية من 1% إلى 3%. إضافة إلى ذلك، تستند توقعات نمو الإيرادات إلى تقييم النمو المستقبلي للأعمال.

الافتراضات الأساسية المستخدمة في احتساب القيمة العادلة

إن احتساب القيمة العادلة يعتبر هو الأهم للافتراضات التالية:

- معدلات الخصم؛
- معدلات النمو المستخدمة لاستنتاج التدفقات النقدية لما بعد فترة الموازنة.
- معدلات التضخم المحلية

معدلات الخصم

يتم احتساب معدلات الخصم باستخدام المعدل الخالي من المخاطر، وعلاوة مخاطر سوق الأسهم، ومعامل بيتا وعلاوة المخاطر الخاصة بالشركة (معامل ألفا).

افتراضات حصة السوق

تعد هذه الافتراضات، وكذلك استخدام بيانات القطاع لمعدلات النمو، مهمة حيث أن الوضع النسبي للشركة قد يتغير بالنسبة لمنافسيها على مدى الفترة المتوقعة.

معدلات النمو المتوقعة ومعدلات التضخم المحلية

تستند الافتراضات إلى ما تمت الإشارة إليه في تقارير أبحاث القطاع المنشورة.

تم تقييم الصناديق الإستثمارية على أساس صافي قيمة الأصول للصندوق حسبما يحددها مدير الصندوق.

يتم إدراج الأرباح والخسائر المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة ضمن ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع.

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

لم يكن هناك تغيرات في طرق التقييم خلال السنة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع / قياس القيمة العادلة

28.2 تابع / الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

تابع / الاستثمارات المتاحة للبيع:

قياس القيمة العادلة للمستوى الثالث

إن الأصول والخصوم المالية المصنفة في المستوى 3 تستخدم تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2016	2017	
د.ك	د.ك	
29,859,370	29,592,230	الرصيد الافتتاحي
(2,104,391)	(2,803,626)	التغير في القيمة العادلة
(1,643,036)	(389,157)	بيع
3,538,376	4,398,059	شراء
-	1,463,296	المحول من المستوى الأول
(58,089)	(61,861)	فروقات عملة
29,592,230	32,198,941	الرصيد الختامي

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في الربح أو الخسارة أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

28.3 أصول غير مالية مقاسة بالقيمة العادلة

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس متكرر كما في 31 ديسمبر 2017 و 31 ديسمبر 2016:

المجموع	مستوى 3	مستوى 2	مستوى 1	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
				31 ديسمبر 2017
				عقارات استثمارية:
144,646,200	144,646,200	-	-	- في الكويت
19,631,966	19,631,966	-	-	- في دول الخليج العربي ودول أخرى
164,278,166	164,278,166	-	-	
				31 ديسمبر 2016
				عقارات استثمارية:
144,568,455	144,568,455	-	-	- في الكويت
20,160,282	20,160,282	-	-	- في دول الخليج العربي ودول أخرى
164,728,737	164,728,737	-	-	

تم تحديد القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية بناء على تقييمات تم الحصول عليها من مقيمين مستقلين لكل عقار استثماري، متخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. كما يتم تطوير المدخلات الهامة والافتراضات بالتشاور الوثيق مع الإدارة. كما في 31 ديسمبر 2017 و 2016 ، ولاغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الأدنى للتقييمين و الذي تم الحصول عليهما لكل عقار استثماري.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع / قياس القيمة العادلة

28.3 تابع / أصول غير مالية مقاسة بالقيمة العادلة

عقارات

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات بناءً على القيمة الأدنى من تقييمين، أحدهما بنك محلي بالنسبة للعقارات المحلية، والتي تم الحصول عليها من قبل مقيم مستقل والذي قام بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة العائد والتي تقوم برسمة ايراد اليجار الشهري المتوقع، صافي من تكلفة التشغيل المتوقعة باستخدام معدل خصم ناتج من السوق. عند اختلاف القيمة الحقيقية لايراد اليجار عن القيمة المتوقعة، يتم عمل تعديلات لايراد اليجار المتوقع. عند استخدام طريقة اليجار المتوقع، يتم ادراج تعديلات لعوامل محددة مثل معدل الاشغال، شروط عقد اليجار الحالي، توقعات اليجار من عقود اليجار المستقبلية والمساحات المؤجرة غير المرخصة.

أراضي في دول الخليج الأخرى

تم تحديد القيمة العادلة للأراضي بناءً على القيمة الأدنى من تقييمين، أحدهما بنك محلي بالنسبة للأراضي المحلية والتي تم الحصول عليها من مقيم مستقل باستخدام نهج مقارنة السوق والتي تعكس اسعار يمكن تتبعها لمعاملات سوقية حديثة لعقارات شبيهة وتتضمن تعديلات لعوامل محددة للأرض موضوع البحث، بما في ذلك حجم القطعة، الموقع، والاستخدام الحالي.

معلومات إضافية بخصوص قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مبينة في الجدول ادناه:

علاقة المدخلات غير المرصودة

البيان	تقنية التقييم	مدخلات هامة غير مرصودة	نطاق المدخلات غير المرصودة	بالنسبة للقيمة العادلة
مباني	طريقة العائد من اليجار المتوقع	معدل اليجار الإقتصادي الشهري	340 د.ك - 2,100 د.ك (2016): 325 د.ك - 2,000 د.ك	كلما زاد اليجار زادت القيمة العادلة وبالعكس
اراضي	طريقة المقارنة السوقية	سعر السوق المقدر (للقدم المربع)	8 د.ك - 125 د.ك (2016): 8 د.ك - 130 د.ك	كلما زاد سعر المتر المربع زادت القيمة العادلة

المستوى الثالث - قياسات القيمة العادلة :

عند قياس العقارات الاستثمارية المصنفة في المستوى الثالث، تقوم المجموعة باستخدام مدخلات تقنيات التقييم التي لا تستند الى بيانات سوقية مرصودة. كما يتم تسوية العقارات الاستثمارية ضمن هذا المستوى من الارصدة الافتتاحية الى الارصدة الختامية على النحو التالي:

	31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017	
	د.ك	د.ك	
الرصيد الافتتاحي	142,651,795	164,728,737	
اضافات	1,105,990	247,189	
عقارات ناتجة من الاستحواذ على شركة تابعة	18,041,343	-	
استيعادات بقيمة البيع	(1,086,595)	(1,152,244)	
الأرباح أو الخسائر المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع من :			
- بيع عقارات استثمارية	155,799	(20,076)	
- التغيرات في القيمة العادلة	3,881,973	474,560	
فروقات تحويل عملة أجنبية مسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى	(21,568)	-	
الرصيد النهائي	164,728,737	164,278,166	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

29. إدارة مخاطر رأس المال

ان أهداف المجموعة الخاصة بإدارة مخاطر رأس المال هي التركيز على مبدأ الاستمرارية للمجموعة وتحقيق العائد المناسب للمساهمين، وذلك من خلال استغلال أفضل لهيكل رأس المال.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وعمل التعديلات اللازمة ، على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية والمتغيرات الأخرى المتعلقة بالمخاطر المرتبطة بأصول المجموعة. وللمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديلها، قد تقوم المجموعة بتعديل المبالغ المدفوعة عن أرباح المساهمين وعوائد رأس المال على المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض المديونيات.

يتكون هيكل رأس مال المجموعة من البنود التالية:

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	
86,040,201	92,529,709	قروض (إيضاح 19)
3,373,060	1,647,650	مستحق إلي البنك ناقصاً:
(3,578,474)	(4,600,827)	النقد والنقد المعادل (إيضاح 15)
85,834,787	89,576,532	صافي المديونية
131,920,727	133,318,260	حقوق الملكية
65.06%	67.19%	نسبة صافي المديونية الى حقوق الملكية

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

30. الالتزامات والارتباطات الطارئة

تتمثل الالتزامات الطارئة بخطابات ضمان والارتباطات الرأسمالية بتاريخ بيان المركز المالي المجموع فيما يلي :

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	
4,086,874	4,084,374	خطابات ضمان مصدرة
2,167,110	1,541,150	ارتباطات رأسمالية على التزام عقود اليجار
6,253,984	5,625,524	

مع ذلك، يترتب على تلك الاتفاقيات التزامات رأسمالية على الشركة الأم لصيانة وتطوير وتشغيل العقارات و ذلك خلال فترة ثلاث سنوات من تاريخ توقيع الاتفاقيات النهائية.

31. أحداث لاحقة

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، قامت الشركة الأم بالإعلان عن رغبتها بإجراء استحواذ إختياري غير نقدي على اسهم الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.ع، طرف ذي صلة، والتي بدورها ابدت رغبتها بدراسة هذا العرض. ومع ذلك، حتى تاريخ اصدار هذه البيانات المالية المجمعة، لم يتم التوصل الى اتفاق مبدئي بهذا الشأن.

32. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتناسب مع عرض البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. لم تؤثر إعادة التصنيفات تلك على النتائج المعلنة سابقاً ومجموع الاصول وحقوق الملكية والتدفقات النقدية.