



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





حضرة صاحب السمو
الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو
الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت



سمو
الشيخ صباح الخالد الحمد الصباح
رئيس مجلس وزراء دولة الكويت

المحتويات



4	مجلس الإدارة
6	كلمة رئيس مجلس الإدارة
8	تقرير الحوكمة
14	الإدارة التنفيذية
16	تشكيل لجان مجلس الإدارة
27	أنظمة الضبط والرقابة الداخلية
28	أعضاء هيئة الرقابة الشرعية عن عام 2019
28	تقرير هيئة الرقابة الشرعية عن عام 2019
29	تقرير نظم الرقابة الداخلية عن عام 2019
40	منهجية الشركة
41	مبادئ عمل فريق التجارة 5T's
42	المسؤولية الاجتماعية
45	إنجازات ومشاريع الشركة
47	وحدة إدارة أملاك الغير (إدارة)
48	إستثمارات الشركة التجارية العقارية (جغرافياً)
49	الشركات التابعة والزميلة
50	- الشركة التجارية للتطوير العقاري في البحرين
51	- شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع - بوليفارد
52	المؤشرات المالية
55	تقرير مراقب الحسابات
59	البيانات المالية المجمعة

مجلس الإدارة





السيد/ عدوان محمد العدواني
نائب رئيس مجلس الإدارة



السيد/ عبدالفتاح محمدرفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة



السيد/ حسين عبدالله جوهر
عضو مجلس الإدارة



السيد/ م. إبراهيم محمد الغانم
عضو مجلس الإدارة



السيد/ فيصل إبراهيم المسلم
عضو مجلس الإدارة



السيد/ عبدالعزيز مبارك الحساوي
عضو مجلس الإدارة



السيد/ زلال جاسم البحر
عضو مجلس الإدارة



السيد/ م. عبدالمطلب عبدالمناف معرفي
عضو مجلس الإدارة



كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،
حضرات السادة المساهمين الكرام،،

بداية يطيب لي بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أخواني أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم وأستهل اجتماعنا بشكر الله عز وجل وأُعبر عن جزيل الامتنان وبالغ الشكر لكم لما أوليتمونا إياه من ثقة ودعم وتقدير مستمر وإيمان عميق بقدرتنا كفريق عمل على تكريس التطلعات والأهداف ووضعها حيّز التنفيذ .

كما يسرني والسادة أعضاء مجلس الإدارة أن نضع بين أيديكم التقرير السنوي للشركة والذي نعرض من خلاله نتائج العام 2019 وما حفل به من إنجازات كما يبين الجهود التي قدمها إخوانكم في سبيل تطوير الأداء وتحقيق الأهداف المرجوة لضمان مصلحة المساهمين.

السادة مساهمينا الكرام

لقد حرص إخوانكم في مجلس الإدارة على متابعة تنفيذ الاستراتيجيات وتحقيق الطموحات التي لا تقف عند حد وبفضل من الله وبفضل الإعداد والدراسة والمتابعة المستمرة، استطعنا أن نحقق العديد من الإنجازات والتي ظهر أثرها جلياً على البيانات المالية للشركة، حيث تمكنت الشركة بفضل من الله تعالى من تحقيق صافي أرباح بلغت 14,583,884 د.ك. (فقط أربعة عشر مليون وخمسمائة وثلاثة وثمانون ألف وثمانمائة وأربعة وثمانون ديناراً كويتي) وبلغ العائد على حقوق المساهمين 4.95 % وعائد الأرباح المجمعة إلى إجمالي الموجودات 3% و العائد على رأسمال الشركة المدفوع 8.2%.

وبناء على النتائج المحققة فقد أوصى مجلس إدارة الشركة بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 5% من القيمة الإسمية للسهم، وتوزيع أسهم منحة بنسبة 3% من رأس المال المدفوع (3 أسهم لكل مائة سهم). ومن الجدير بالذكر أن توصيات مجلس الإدارة بشأن توزيع الأرباح تم وضعها بناء على أسس ومنهجية مدروسة وفقاً للرؤية المستقبلية للمشروعات والإيرادات التشغيلية للشركة بهدف خلق قيمة مضافة للمساهمين.

السادة المساهمين الكرام

إن الشركة تسعى دائماً أن ترتقي باستثماراتها ومشاريعها سواء التي ما زالت قيد التنفيذ أو المشاريع المستقبلية لتكون بمستوى طموحاتكم وتطلعاتكم، وتسعى كذلك للحفاظ على معدلات النمو المستمر، وتعزيز هوامش الربح. ويُعد مشروع برج السيمفوني في مملكة البحرين واحداً من تلك المشاريع الواعدة والذي شارف على الانتهاء باذن الله. حيث ينقسم هذا المشروع الى جزئين الأول للبيع والآخر للتأجير بعد انتهاء الإنجاز. ونشير إلى أن نسبة مبيعات الوحدات السكنية في تزايد مستمر وقد وصلت إلى ما يزيد عن 50% من الوحدات المعروضة للبيع.

كما قامت الشركة بافتتاح قاعة بوليفارد والتي تمتد على مساحة تقارب 2,000 م². وتتكون من قاعة أفراح فاخرة وقاعات اجتماعات مميزة كما وتضم غرفة خاصة بالعرائس. وقد لاقت القاعة إقبال كبير من الشركات والأفراد لإقامة مختلف الفعاليات وذلك لتلبيةها لجميع احتياجات العملاء بالإضافة إلى موقعها الاستراتيجي المميز والمحاط بالمساحات الخضراء وتوفر مواقف السيارات.

إن إنجازات الشركة لا تنحصر بما سبق ذكره وحسب بل تشمل جوانب أخرى غير مادية ولكنها تساهم في تعزيز مكانة الشركة على المستوى المحلي والاقليمي والعالمي. حيث أن الشركة تسعى اليوم لتحقيق مبدأ الاستدامة لرفع كفاءة وأساليب العمل في كل جوانبه، دون إغفال الدور المتميز بمواصلة إطلاق ورعاية حملات إجتماعية هادفة في مجالات الصحة والتعليم والتنمية البيئية ورعاية الأطفال وذوي الهمم. وذلك إنطلاقاً من دور الشركة الريادي في مجال المسؤولية الاجتماعية وفي ظل تطبيق وتعزيز مبادئ حوكمة الشركات. ومن أهم الفعاليات حملة «إزرع شجرة في وطني»، حملة «خذ وقتاً من مشاغل الحياة لإنقاذ حياة» للتبرع بالدم، حملة زيارة المستشفيات التابعة للجمعية الكويتية لرعاية الأطفال في المستشفى، «مهرجان إشراقه أمل 7»، حملة «رغد» الخيرية الأسبوعية والرمضانية، بالإضافة إلى حملة «تبرع بلعبة... انشر الفرح». وتأتي جميع هذه الفعاليات تحت شعار الشركة «نحن نهتم».

السادة المساهمين الكرام

وفي الختام أتقدم إليكم بالشكر الجزيل على ثقتكم الكبيرة التي تعني دافعاً ودعماً لمسيرتنا، وأدعوكم لإسداثنا النصح بأرائكم السديدة كما تعودنا منكم بحيث تتضافر مع جهودنا وسعيينا المستمر لتحقيق الأهداف المنشودة، وكما عودناكم أعزائي المساهمين فإن سياسة الباب المفتوح لإدارة الشركة والقائمين عليها إحدى شعاراتنا العملية ويصاحب ذلك الشفافية في طرح المعلومات.

والله نسأل أن يحفظ الكويت وأهلها من كل مكروه تحت قيادة حضرة صاحب السمو أمير البلاد المفدى الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح وسمو ولي عهده الأمين الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح وسمو رئيس مجلس الوزراء الشيخ صباح خالد الحمد الصباح حفظهم الله ورعاهم جميعاً.

عبدالفتاح محمد رفيع معرفي

رئيس مجلس الإدارة

الحوكمة:

تعد التجارية أولى الشركات المبادرة والرائدة في تطبيق معايير الحوكمة "الإدارة الرشيدة" بدولة الكويت وقد أخذ مجلس الإدارة على عاتقه مسؤولية الالتزام بمعايير الحوكمة والتي تم الإعلان عنها في الجمعية العامة العادية للسنة المالية المنتهية في 2011/12/31 وذلك من خلال تطبيق أفضل الممارسات وحزمة من السياسات والإجراءات والآليات، فقد عمد مجلس إدارة الشركة المكون من ثمانية أعضاء (منهم عضوين مستقلين) إلى اعتماد الهيكل التنظيمي ودليل الحوكمة الذي يحدد المسؤوليات والصلاحيات وقنوات الاتصال بين المستويات الإدارية المختلفة وكذلك ينظم العلاقة بين كل من المساهمين، مجلس الإدارة، الإدارة التنفيذية وأصحاب المصالح.

كذلك فقد تم تشكيل عدة لجان منبثقة عن مجلس إدارة الشركة لمتابعة تطبيق أفضل الممارسات وقد وضع دليل الحوكمة تشكيل ومهام وصلاحيات ومسؤوليات تلك اللجان وآلية عملها وكذلك تقييم اللجان والإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة وتحديد حقوق المساهمين ووضع ميثاق العمل الأخلاقية والسياسات التنظيمية الخاصة بالشركة كذلك فقد وضع مجلس إدارة الشركة منظومة الصلاحيات المالية والإدارية والتشغيلية التي تحدد صلاحيات كل من الإدارة التنفيذية، اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة ومجلس الإدارة.

وقد إلتزمت التجارية خلال العام 2019 بتطبيق كافة معايير الحوكمة وفقاً لأفضل الممارسات وتقوم برفع التقارير الخاصة بذلك إلى الجهات الرقابية في المواعيد المحددة، كما أشرفت كل من لجنة الحوكمة ومجلس الإدارة على عملية التطبيق من خلال التقارير الدورية المرفوعة إلى اللجنة والمجلس، ولم يرى المجلس حدوث أية إنحرافات عن السياسات والقواعد المعتمدة أو التعليمات الرقابية بشأن تطبيقات الحوكمة.

القاعدة الأولى - بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

مجلس الإدارة

يتكون مجلس الإدارة من ثماني أعضاء، مدة عضويتهم ثلاث سنوات بناءً على اجتماع الجمعية العامة العادية التي عقدت بتاريخ 9 أبريل 2018، و يعتبر مجلس الإدارة مسؤولاً أمام الجمعية العامة لحملة الأسهم ويُعهد إليه مسؤولية حماية مصالح الشركة وتطوير أعمالها وتحقيق استراتيجيتها واستتباط رؤية الشركة ورسالتها وأهدافها واستراتيجيتها العامة لتحقيق تطلعات المساهمين، ويتوجب على المجلس أيضاً أن يعمل على تجنب تعارض المصالح على أن تكون الأولوية دائماً لمصالح الشركة. يلتزم مجلس الإدارة بتشكيل اللجان المنبثقة عنه في إطار متطلبات قواعد الحوكمة، مع مراعاة التنوع في الخبرات والمهارات المتخصصة بما يساهم في تعزيز الكفاءة في اتخاذ القرارات. ويتكون أغلبية أعضاء مجلس إدارة الشركة من الأعضاء غير التنفيذيين، ويتضمن المجلس أعضاء مستقلين ولا يزيد عددهم عن نصف أعضاء المجلس وتلك الاستقلالية تتيح لهم اتخاذ القرارات دون التعرض لضغوط أو معوقات.

#	اسم العضو	المنصب	المؤهل العلمي	تاريخ الانتخاب/ تعيين أمين السر
1	السيد / عبد الفتاح محمدرفيق معرفي	رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس تجارة علوم إدارية / إدارة صناعية خبرة 37 عاماً	9 أبريل 2018
2	السيد / عدوان محمد العدواني	نائب رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس أدب إنجليزي خبرة 38 عاماً	9 أبريل 2018
3	السيد / م. إبراهيم محمد الغانم	عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس هندسة بحرية خبرة 42 عاماً	9 أبريل 2018
4	السيد / حسين عبدالله جوهر	عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي)	ماجستير إدارة الأعمال خبرة 37 عاماً	9 أبريل 2018
5	السيد / عبدالعزيز مبارك الحساوي	عضو مجلس إدارة (مستقل)	بكالوريوس إدارة الأعمال خبرة 34 عاماً	9 أبريل 2018
6	السيد / فيصل إبراهيم المسلم	عضو مجلس إدارة (مستقل)	بكالوريوس محاسبة خبرة 27 عاماً	9 أبريل 2018
7	السيد / م. عبدالمطلب عبدالمناف معرفي	عضو مجلس إدارة (تنفيذي)	بكالوريوس هندسة مدنية وماجستير إدارة الأعمال خبرة 16 عاماً	9 أبريل 2018
8	السيد / طلال جاسم البحر	عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس إدارة الأعمال خبرة 15 عاماً	9 أبريل 2018
9	السيدة / ايمان امين المقدم	أمين السر	بكالوريوس إدارة الأعمال خبرة 20 عاماً	9 أبريل 2018

جدول حضور اجتماعات مجلس الإدارة

6-2019	5-2019	4-2019	3-2019	2-2019	1-2019	رقم وتاريخ الاجتماع	الأعضاء والمنصب
17 ديسمبر	12 نوفمبر	6 أغسطس	14 مايو	5 مارس	11 فبراير	رئيس مجلس الإدارة	السيد/ عبد الفتاح محمدرفيح معرفي
✓	✓	✓	✓	✓	✓	نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد/ عدوان محمد العدواني
✓	✓	✓	✓	✓	✓	عضو (غير تنفيذي)	السيد/ م. إبراهيم محمد الغانم
✓	✓	✓	✓	✓	✓	عضو (غير تنفيذي)	السيد/ حسين عبدالله جوهر
✓	✓	-	✓	-	-	عضو (مستقل)	السيد/ عبدالعزيز مبارك الحساوي
✓	✓	✓	✓	✓	✓	عضو (مستقل)	السيد / فيصل إبراهيم المسلم
✓	✓	✓	✓	✓	✓	عضو (تنفيذي)	السيد/ م. عبدالمطلب عبدالمناف معرفي
✓	✓	✓	✓	✓	✓	عضو (غير تنفيذي)	السيد/ طلال جاسم البحر
✓	✓	✓	✓	✓	✓	أمين السر	السيدة/ إيمان أمين المقدم

التنسيق لإجتماعات مجلس الإدارة وتسجيل وحفظ محاضر الاجتماعات

تم اختيار وتعيين أمين سر مجلس الإدارة من بين موظفي الشركة بقرار صادر عن مجلس الإدارة، وتم تحديد المهام بما يتماشى مع مستوى المسؤوليات المكلف بها والتي تتضمن التالي:

- التنسيق والإعداد لإجتماعات مجلس الإدارة شاملة المواعيد، جدول الأعمال، المستندات وغيرها وتزويد الأعضاء بها قبل ثلاثة أيام عمل من موعد الإجتماع.
- تدوين وحفظ جميع محاضر إجتماعات المجلس وسجلاته ودفاتره والتقارير التي ترفع من المجلس وإليه.
- تدوين أرقام الإجتماعات المتابعة للسنة المنعقدة فيها وتاريخه وساعة البداية والنهاية، وأسماء الحاضرين والمتغيبين عن الاجتماع مع ذكر أسباب التغيب، وذكر الأشخاص الحاضرين من خارج أعضاء المجلس.
- تدوين وقائع إجتماعات المجلس وفقاً لبنود جدول الأعمال وما يستجد من أعمال والقرارات والتوصيات والملاحظات المتخذة.
- مناقشة كاف مواضيع تدرج على جداول أعمال الأجتماعات بمنتهى الشفافية على أن يتم تزويد الأعضاء بالمعلومات التي تتيح اتخاذ القرارات ويتم إثبات القرارات المتخذة وجميع الوقائع متضمنة التحفظات (إن وجدت) بمحضر الإجتماع.
- اعتماد مجلس الإدارة لجدول الأعمال وفي حال اعتراض أي عضو على الجدول يتم إثبات تفاصيل هذا الإعتراض في محضر الإجتماع.
- توقيع محاضر إجتماعات المجلس من قبل جميع أعضاء مجلس الإدارة الحاضرين وأمين السر.
- حفظ أصول محاضر اجتماعات المجلس وحصول أعضاء مجلس الإدارة على النسخة المعتمدة والوثائق ذات الصلة.
- الإحتفاظ بسجل خاص يدوّن به ملخص اجتماعات مجلس الإدارة على أن يتضمن كافة المعلومات سائلة الذكر.

القاعدة الثانية - التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة

يتولى مجلس إدارة الشركة جميع الصلاحيات والسلطات اللازمة للإدارة، وتظل مسؤولية الشركة النهائية على المجلس حتى وإن شكل لجاناً أو فوض جهات أو أفراداً آخرين للقيام ببعض أعماله وعلى المجلس تجنب إصدار تفويضات عامة أو غير محددة المدة. تتضمن مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة التالي:

1. اعتماد الأهداف والإستراتيجيات والخطط والسياسات الهامة للشركة على أن تتضمن كحد أدنى ما يلي:
 - الإستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسية ومراجعتها وتوجيهها.
 - الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة وأهدافها المالية.
 - سياسة واضحة لتوزيع الأرباح على اختلاف أنواعها (نقدية / عينية) وبما يحقق مصالح المساهمين والشركة.
 - تحديد الأهداف ومراقبة الأداء والتنفيذ.
 - اعتماد الهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة وإجراء المراجعة الدورية عليها.
2. إقرار الميزانيات التقديرية السنوية واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية.
3. الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
4. التأكد من مدى إلتزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن إحترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها.
5. ضمان سلامة ونزاهة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق نظم الإفصاح والشفافية المعمول بها.
6. توفير قنوات اتصال فاعلة تتيح للمساهمين الإطلاع بشكل مستمر ودوري على أوجه أنشطتها المختلفة والتطورات الجوهرية.
7. وضع نظام الحوكمة والإشراف العام عليه ومراقبة مدى فاعليته وتعديله عند الحاجة وفقاً لأفضل الممارسات.
8. متابعة أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق مؤشرات الأداء الموضوعية KPIs.
9. إعداد تقرير سنوي يتلى في الجمعية العامة السنوية للشركة يتضمن متطلبات وإجراءات استكمال قواعد حوكمة الشركات ومدى التقيد بها، على أن يتم تضمين هذا التقرير في التقرير السنوي المعد عن أنشطة الشركة مع بيان القواعد التي تم الإلتزام بها والقواعد التي لم يتم التقيد بها مع مبررات عدم الإلتزام، وفقاً لمتطلبات الحوكمة.
10. تشكيل لجان مختصة منبثقة عنه وفق ميثاق يوضح مدة اللجنة وصلاحياتها ومسؤولياتها وكيفية رقابة المجلس عليها، كما يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم هذا فضلاً عن تقييم أداء وأعمال هذه اللجان.
11. التأكد من أن السياسات واللوائح المعتمدة للشركة تتسم بالشفافية والوضوح بما يتيح عملية اتخاذ القرار وتحقيق مبادئ الحوكمة الرشيدة، الفصل في السلطات والصلاحيات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وعليه يتوجب على مجلس الإدارة ما يلي:
 - اعتماد اللوائح والأنظمة الداخلية المتعلقة بأعمال الشركة وتطويرها وتحديد المهام والاختصاصات والمسؤوليات بين المستويات التنظيمية المختلفة.
 - اعتماد سياسة تفويض وتنفيذ الأعمال المنوطة بالإدارة التنفيذية.
12. تحديد الصلاحيات التي يتم تفويضها لإدارة التنفيذية، وإجراءات إتخاذ القرار ومدة التفويض. كما يحدد المجلس الموضوعات التي يحتفظ بصلاحيات البت فيها، وترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارستها للصلاحيات المفوضة.

13. الرقابة والإشراف على أداء أعضاء الإدارة التنفيذية والتأكد من قيامهم بأداء كافة مهامهم، ويتعين على المجلس القيام

بما يلي:

- التأكد من أن الإدارة التنفيذية تعمل وفق السياسات واللوائح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
 - عقد اجتماعات دورية مع الإدارة التنفيذية لبحث مجريات العمل وأية معوقات ومشاكل وعرض ومناقشة المعلومات الهامة ذات الصلة بنشاط الشركة.
 - وضع معايير أداء للإدارة التنفيذية تتسق مع أهداف وإستراتيجية الشركة.
14. تحديد شرائح المكافآت التي ستمنح للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة، وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء، والمخاطر على المدى الطويل، وشريحة المكافآت في شكل أسهم.
15. تعيين أو عزل أياً من أعضاء الإدارة التنفيذية ومن ذلك الرئيس التنفيذي أو من في حكمه.
16. وضع سياسة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حفظ حقوقهم.
17. وضع آلية لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وذلك للحد من تعارض المصالح.
18. التأكد وبصفة دورية من فاعلية وكفاية نظم الرقابة الداخلية المعمول بها في الشركة والشركات التابعة لها ومن ذلك:
- التأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية والأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية.
 - التأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر وذلك من خلال تحديد عوامل وأنواع المخاطر التي قد تواجه الشركة وإنشاء بيئة ملمة بثقافة الحد من المخاطر على مستوى الشركة وطرحها بشفافية مع أصحاب المصالح والأطراف ذوي الصلة.
 - اعتماد قواعد سلوك وأخلاقيات العمل وسياسات وإجراءات العمل في الشركة.
 - التوصية بتعيين مدققي الحسابات المستقلين وهيئة الرقابة الشرعية.
 - تشكيل اللجان التابعة لمجلس الإدارة وفقاً للوائح الداخلية الموضوعية من قبله وتحديد مهام اللجان ومد عملها وصلاحياتها وكيفية رقابة المجلس عليها وآلية رفع التوصيات من اللجان إلى المجلس لاعتمادها واتخاذ القرارات بشأنها بشفافية.

الإدارة التنفيذية

المسمى الوظيفي	الإسم
الرئيس التنفيذي لمجموعة الشئون الإدارية والقانونية	السيد / صالح أحمد العريان
الرئيس التنفيذي لمجموعة الشئون الفنية والعقارية	السيد / م. عبدالمطلب عبدالمنايف معرفي
مساعد الرئيس التنفيذي لمجموعة الشئون الفنية	السيد / م. يوسف غازي الصقعي
مدير الإدارة المالية	السيد / تامر سعيد منصور
مدير إدارة المحاسبة	السيد / فؤاد حسن زعرور
مدير إدارة التدقيق الداخلي	السيد / منصور محسن كمال
مدير إدارة التخطيط الاستراتيجي والاستثمار	السيد / رامشاندرو سوندارام سوندارام
مدير إدارة الشئون القانونية	السيد / عصام محمدرفعت محمود
مدير إدارة الموارد البشرية والشئون الإدارية	السيد / أحمد إسماعيل القلشي
مدير إدارة المرافق	السيد / نيسانت كونديار شاندران
مدير إدارة تقنية المعلومات	السيد / عماد محمود الهيني
مدير إدارة مكتب رئيس مجلس الإدارة	السيدة / إيمان أمين المقدم
نائب مدير إدارة المشاريع وضبط المشاريع	السيدة / م. فاطمة أمين معرفي
نائب مدير إدارة العقار	السيدة / إيفا سعيد عواد

مهام ومسؤوليات وصلاحيات الإدارة التنفيذية

تتم مزاولة أنشطة الشركة من قبل الإدارة التنفيذية وذلك تحت رقابة وتوجيه الرؤساء التنفيذيين بهدف تحقيق توازن في العلاقات بين الشركة وموظفيها ومستثمريها وعملائها، والتأكد من العمل ضمن أغراض الشركة وتكريس مواردها بشكل مناسب لتلبية أهدافها بما يتوافق مع سياسة واستراتيجية الشركة.

مهام الإدارة التنفيذية:

1. تنفيذ الاستراتيجية وكافة الخطط والسياسات واللوائح والأنظمة الداخلية للشركة المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
2. وضع نظام محاسبي متكامل يحتفظ بدفاتر وسجلات وحسابات تعكس بشكل مفصل ودقيق البيانات المالية وحسابات الدخل، بما يتيح المحافظة على أصول الشركة وإعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية.
3. إدارة العمل اليومي وتسيير جميع الأنشطة والموارد البشرية والمالية بالشكل الأمثل والعمل على تعظيم الأرباح وتقليل النفقات وتحقيق الأهداف واستراتيجية الشركة.
4. تنفيذ نظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر والتأكد من كفاية وفعالية تلك النظم والحرص على الالتزام بنزعة المخاطر المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
5. المشاركة الفعالة في بناء و تنمية ثقافة القيم الأخلاقية في الشركة.
6. المسؤولية عن الأداء العام للشركة ونتائج أعمالها وذلك من خلال إنشاء هيكل إدارة يعزز المساءلة والشفافية.
7. تقديم المعلومات والتقارير اللازمة لمجلس الإدارة في التوقيت المناسب بشكل دقيق وشامل.
8. تقديم التوصيات بخصوص الإستراتيجية والخطط المتبعة بهدف التحسين والتطوير من خلال خطط مدروسة للتأكد من كفايتها وفعاليتها.
9. تقديم مقترحات وتقارير حول الصلاحيات والسلطات الممنوحة للإدارة التنفيذية.
10. الالتزام بتطبيق الصلاحيات والمسؤوليات الممنوحة له وفقاً لمنظومة الصلاحيات المعتمدة.
11. تطوير وتعديل وتحديث السياسات والإجراءات واعتمادها بشكل مبدئي ورفعها إلى لجان المعنية والمجلس للإعتماد النهائي بما يضمن أفضل تطبيق.
12. الإشراف والمتابعة للتأكد من تطبيق القوانين والأنظمة والسياسات المتبعة شاملاً دليل الحوكمة من قبل الموظفين وإعداد تقارير تتضمن التوصيات بشأن المعوقات والتعديلات المطلوبة بناءً على نتائج التطبيق.

إنجازات مجلس الإدارة

- متابعة تنفيذ الأهداف وفقاً لاستراتيجيات وخطط الشركة.
- مناقشة واعتماد الميزانية التقديرية.
- مراجعة واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية للشركة.
- دراسة واعتماد السياسات والإجراءات الخاصة بكافة الإدارات في الشركة.
- متابعة تطبيق متطلبات هيئة أسواق المال الخاصة بحوكمة الشركات والذي تطلب القيام بكل مما يلي:
 1. متابعة أعمال وقرارات اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة.
 2. متابعة أعمال وتقارير وحدة التدقيق الداخلي واتخاذ الإجراءات التصويبية اللازمة.
 3. متابعة أعمال وتقارير وحدة إدارة المخاطر.
 4. اعتماد تقرير الحوكمة للشركة.
 5. متابعة تقدم سير الأعمال.
 6. إجراء تقييم ذاتي لكل من مجلس الإدارة وأعضائه والإدارة التنفيذية.

تشكيل لجان مجلس الإدارة

يقوم مجلس الإدارة بتشكيل لجان دائمة ومؤقتة، وذلك بهدف توزيع مهام ونشاطات مجلس الإدارة بين أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية وإتاحة الوقت الكافي للمداولات التفصيلية لجميع جوانب العمل ومساندة للمجلس للقيام بنبابة عنه ببعض المهام المحددة ورفع التقارير الدورية والتوصيات.

يتم تعيين أعضاء اللجان من قبل المجلس، ويتم تعيين عدداً كافياً من أعضاء المجلس غير التنفيذيين في اللجان المعنية بالإضافة إلى الأعضاء المستقلين وفقاً لأفضل الممارسات والتعليمات المنظمة بهذا الشأن، ويكون لكل لجنة ميثاق خاص بها يحدد غرض اللجنة فضلاً عن المؤهلات اللازمة لعضوية اللجنة.

يكون تشكيل اللجان التابعة لمجلس الإدارة وفقاً لإجراءات عامة يضعها مجلس الإدارة تتضمن تحديد مهمة اللجنة ومدة عملها والصلاحيات الممنوحة لها خلال هذه المدة، وكيفية رقابة مجلس الإدارة عليها، وعلى اللجنة أن تبلغ مجلس الإدارة علماً بما تقوم به أو تتوصل إليه من نتائج أو تتخذ من قرارات بشفافية مطلقة. وعلى مجلس الإدارة أن يتابع عمل اللجان بشكل دوري للتحقق من قيامها بالأعمال الموكلة إليها ويتم اعتماد موثيق عمل جميع اللجان من قبل المجلس.

الشروط الواجب توفرها في أعضاء اللجان

- أن تتوافر لدى الأعضاء القدرات والمؤهلات المناسبة والخبرة الكافية والأمانة لأداء المهام والمسؤوليات.
- الإلمام بالقواعد المالية والمحاسبية والإدارية بالنسبة لعضوية لجنة التدقيق والمخاطر.
- أن لا تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة.
- يلتزم عضو اللجنة بما يلتزم به عضو المجلس من المحافظة على سرية المعلومات وعدم إفشاء أسرار الشركة.

عضوية اللجان

- يجب أن لا يقل عدد أعضاء كل لجنة عن ثلاثة أعضاء ولا يزيد عن خمسة أعضاء.
- تكون مدة عضوية اللجنة من سنة إلى ثلاث سنوات ويجب أن لا تتجاوز المدة المتبقية من عضوية مجلس الإدارة.
- يعين مجلس الإدارة عضواً بديلاً إذا شغل مركز أحد أعضاء اللجنة.
- تختار كل لجنة من أعضائها رئيساً في أول اجتماع لها أو خلال اجتماع مجلس الإدارة كما يتم اختيار مقرر اللجنة / السكرتير والمقرر من بين موظفي الشركة.

حصول أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

تتبع الشركة نظام دقيق لرفع التقارير والمعلومات على كافة المستويات الإدارية على مستوى الإدارة التنفيذية واللجان ومجلس الإدارة حيث تتضمن العديد من أنواع التقارير الأسبوعية والشهرية والربع سنوية بالإضافة إلى التقارير ذات الطبيعة الفورية والتي ترتبط بمعلومات عاجلة وتتطلب إتخاذ قرارات فورية وقد وضعت الشركة عدة إشتراطات في نظام رفع التقارير:

- الإيجاز، والدقة، والمادية في عرض المعلومات بحيث تكون المعلومات والبيانات المعروضة في التقرير على درجة كبيرة من الشمولية والإتساق، وأن تتصف بالإيجاز والدقة، وأن تكون معلومات مادية وهامة بحيث تسهل عملية إتخاذ القرار.
- دورية عرض التقارير، حيث يتم تحديث التقرير بأخر المعلومات والمستجدات، ويتم إعدادها وفق أطر زمنية محددة ومتابعة وأن يتم تقديمها في الوقت الملائم (ثلاثة أيام قبل عقد الاجتماع وتستثنى من ذلك الاجتماعات الطارئة) بما يضمن توفير الوقت الكافي لدراسة المعلومات.
- تم تطوير البنية الأساسية لنظم تكنولوجيا المعلومات الخاصة بالتجارية، وعلى وجه الخصوص النظم الخاصة بالتقارير، وذلك للتأكد من أن كافة التقارير يتم إعدادها على درجة كبيرة من الجودة والدقة، وأنه يتم تقديمها إلى أعضاء مجلس الإدارة في الوقت المناسب.

لجنة الحوكمة

متطلبات التشكيل، الأهداف، المهام والمسؤوليات

- تم تشكيل لجنة الحوكمة من قبل مجلس الإدارة ويتكون أعضاء اللجنة من ثلاثة أعضاء من مجلس وتجتمع اللجنة مرتين سنوياً على الأقل، وتهدف لجنة الحوكمة إلى التحقق من إعداد ومتابعة ومراقبة تطبيق مبادئ الحوكمة والالتزام بالتعليمات واللوائح والقوانين الصادرة عن مختلف الجهات الرقابية في هذا الشأن، ومدى ملائمة السياسات واللوائح والإجراءات المطبقة في الشركة لتلك التعليمات واتخاذ الإجراءات والخطوات التصحيحية والوقائية متى لزم الأمر، بما يحقق الموازنة والموائمة بين الصلاحيات التي تتمتع بها إدارة الشركة وحماية حقوق المساهمين وأصحاب المصالح لما فيه مصلحة الشركة.
1. المراجعة والتعديل والاعتماد المبدئي لدليل الحوكمة واتساقه مع المتطلبات الواردة من هيئة أسواق المال والجهات الرقابية الأخرى قبل رفعه لمجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
 2. المراقبة والإشراف على تطبيق مبادئ وأطر الحوكمة التي تم اعتمادها من مجلس الإدارة طبقاً لدليل الحوكمة.
 3. المراجعة الدائمة والمستمرة للقرارات والقوانين والتعليمات التي تصدر عن الجهات الرقابية بخصوص قواعد وممارسات الحوكمة ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بخصوص التغييرات التي تراها ضرورية من أجل تطوير وتطبيق معايير وممارسات جديدة.
 4. الإشراف على إعداد تقرير الحوكمة والتقرير السنوي واعتماده من مجلس الإدارة.
 5. الإشراف على إعداد خطة المسؤولية الاجتماعية واعتماده من مجلس الإدارة ومتابعة تنفيذها.
 6. إحاطة مجلس الإدارة بآخر المستجدات والقرارات والقوانين الصادرة من الجهات الرقابية المختلفة.
 7. مراجعة تقرير القضايا المرفوعة من ضد الشركة والتحقق من أسبابها والموقف الحالي وتقديم التوصيات بشأنها.

إنجازات لجنة الحوكمة

- ترفع اللجنة كافة توصياتها إلى مجلس الإدارة وتتضمن إنجازاتها ما يلي:
- رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بشأن خطة المسؤولية الاجتماعية.
 - رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بشأن اعتماد تحديث دليل حوكمة التجارية.
 - رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بشأن مراجعة تقرير الحوكمة والتقرير السنوي.
 - تزويد أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بكافة القرارات والتعليمات الصادرة عن هيئة أسواق المال ربع سنوياً.
 - تزويد أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بكافة إفصاحات الشركة لكل من سوق الكويت للأوراق المالية وهيئة أسواق المال ربع سنوياً.

تشكيل لجنة الحوكمة - مواعيد الاجتماعات والحضور

أسماء الأعضاء	المنصب	تاريخ التشكيل	مدة عمل اللجنة	2019-1	2019-2	2019-3
السيد/ عبدالفتاح محمدرفيع معرفي	رئيس	9 أبريل 2018	مدة عمل (المجلس)	3 مارس	11 نوفمبر	17 ديسمبر
السيد/ حسن عبدالله جوهر	نائب الرئيس			✓	✓	✓
السيد/ فيصل إبراهيم المسلم	عضو (مستقل)			✓	✓	✓
السيدة/ إيمان أمين المقدم	مقرر			✓	✓	✓

لجنة التدقيق والمخاطر

متطلبات التشكيل، الأهداف، المهام والمسؤوليات

استوفى مجلس إدارة الشركة متطلبات تشكيل لجنة التدقيق والمخاطر التي يتكون أعضاؤها من ثلاثة ورئيسها من أعضاء المجلس الإدارة غير التنفيذيين وتتضمن عضواً مستقلاً وتجتمع اللجنة أربع مرات سنوياً على الأقل وتهدف لمساعدة مجلس الإدارة للقيام بمسؤولياته الخاصة بالتحقق من مدى الالتزام بمعايير التدقيق والتطبيق الفعال لسياسات الشركة المختلفة وتحديد نقاط الضعف والعمل على اتخاذ الإجراءات التصحيحية بشأنها. وكذلك العمل على إدارة المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة ووضع الضوابط اللازمة للعمل على الحد منها وتحديد نزعة المخاطر لدى الشركة والنسب المقبولة منها مقابل المنافع المتوقعة ورفع التوصيات الخاصة بذلك الى مجلس الإدارة.

1. مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية وتقرير المدقق الخارجي واعتمادها مبدئياً قبل رفعها للمجلس للاعتماد النهائي بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية.

2. التأكد من كفاية وشمولية نطاق التدقيق الخارجي والتأكد من مدى استقلالية المدقق الخارجي للشركة والحد من العوامل التي قد تضعف من استقلاليته والتحقق من وجود التنسيق بين أعمال مدققي الحسابات الخارجيين.

3. دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين 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 مع تحديد أسباب هذه التغييرات.

5. مراجعة واعتماد الخطة السنوية للتدقيق الداخلي.

6. الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي ومراجعة وإقرار نطاق أعمال التدقيق ودوريتها.

7. 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.

8. متابعة تنفيذ الإجراءات التصويبية المتفق عليها وفقاً لبرنامج زمني محدد.

9. مراجعة تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم إتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.

10. مراجعة تقارير هيئة الرقابة الشرعية قبل رفعها إلى مجلس الإدارة للاعتماد.

11. مراجعة والاعتماد المبدئي لأدلة السياسات والإجراءات لإدارة التدقيق الداخلي.

12. التأكد من التزام الشركة بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.

13. التوصية بتعيين مدير التدقيق الداخلي ونقله وعزله وتقييم ادائه واداء إدارة التدقيق الداخلي.

14. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم.

15. مراجعة الصفقات والمعاملات مع الأطراف ذات الصلة وتقديم التوصيات المناسبة بشأنها لمجلس الإدارة.

16. عقد اجتماعات دورية بصورة مستقلة مع المدقق الخارجي وأربع مرات على الأقل مع المدقق الداخلي وكذلك عند الحاجة بناءً على طلب اللجنة.

17. الدراسة والتوصيات للمجلس بشأن التأكد وبصفة دورية من فاعلية وكفاية نظم الرقابة الداخلية المعمول بها في الشركة والشركات التابعة لها ومن ذلك:

- ترشيح جهة معتمدة للمجلس لتعيين مكتب تدقيق حسابات لإعداد تقرير الرقابة الداخلية ICR سنوياً.
- ترشيح جهة معتمدة للمجلس لتعيين مكتب تدقيق حسابات معتمد من قبل الهيئة لإعداد تقرير QAR تقرير ضمان الجودة كل ثلاث سنوات.
- التأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية والأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية.
- التأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر وذلك من خلال تحديد عوامل وأنواع المخاطر التي قد تواجه الشركة وإنشاء بيئة ملمة بثقافة الحد من المخاطر على مستوى الشركة وطرحها بشفافية مع أصحاب المصالح والأطراف ذوي الصلة.
- التوصية بتعيين مدققي الحسابات المستقلين.

18. ضمان توفر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر ومراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع التوصيات بشأنه قبل اعتماده من قبل مجلس الإدارة والتحقق من أن موظفي الإدارة لديهم الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة والتأكد من استقلالية موظفي المخاطر عن الأنشطة التشغيلية.

19. مساعدة المجلس في تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول لدى الشركة وتقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة والتي قد تتعرض لها الشركة.

20. إعداد ومراجعة تقارير تقييم المخاطر للشركة والإجراءات المتخذة للحد من المخاطر أو مواجهتها في نطاق نسب المخاطر المقبولة والمعتمدة لدى الشركة مقابل المنافع المتوقعة.

21. إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة، والتأكد من تناسبها مع حجم أنشطة الشركة.

22. 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.

23. مراجعة الملاحظات التي تثيرها لجنة التدقيق والمخاطر والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر بالشركة. المراجعة والاعتماد المبدئي لأدلة السياسات والإجراءات لإدارة المخاطر.

24. القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.

انجازات لجنة التدقيق والمخاطر

- ترفع اللجنة كافة توصياتها إلى مجلس الإدارة وتتضمن إنجازاتها ما يلي:
- رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بشأن البيانات المالية المرحلية والسنوية وفقاً لاجتماعات اللجنة بحضور المدقق الخارجي.
- رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بشأن خطة التدقيق الداخلي.
- اعتماد تقارير التدقيق الداخلي واتخاذ الإجراءات التصويبية ومتابعتها.
- رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة خطة إدارة المخاطر وتقارير تقييم المخاطر وسجل عمليات المخاطر.
- رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بشأن تعيين مكتب تدقيق الحسابات لإعداد تقرير بشأن نظم الرقابة الداخلية ICR سنوياً.
- رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بشأن تعيين مكتب تدقيق الحسابات لإعداد تقرير بشأن جودة أعمال التدقيق الداخلي QAR كل ثلاثة سنوات.

مواعيد وحضور اجتماعات لجنة التدقيق والمخاطر

2019-6	2019-5	2019-4	2019-3	2019-2	2019-1	مدة عمل اللجنة	تاريخ التشكيل	المنصب	أسماء الأعضاء
15 ديسمبر	11 نوفمبر	1 أكتوبر	31 يوليو	12 مايو	3 مارس	مدة عمل المجلس	9 أبريل 2018	الرئيس (غير تنفيذي)	السيد/ م. إبراهيم محمد الغانم
✓	✓	✓	✓	✓	✓			نائب الرئيس	السيد/ عدوان محمد العدواني
✓	✓	✓	✓	✓	✓			عضو (مستقل)	السيد/ فيصل إبراهيم المسلم
✓	✓	✓	✓	✓	✓			مقرر اللجنة	السيد/ منصور محسن كمال
✓	✓	✓	-	✓	✓			سكرتيرة اللجنة	الانسة/ روان جلال صباح

لجنة المكافآت والترشيحات

متطلبات التشكيل، الأهداف، المهام والمسؤوليات

استوفى مجلس إدارة الشركة متطلبات تشكيل لجنة المكافآت والترشيحات التي تتكون من أربعة أعضاء ورئيسها من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين وتتضمن عضواً مستقلاً وتجتمع اللجنة مرتين سنوياً على الأقل وتهدف لمساعدة مجلس الإدارة للقيام بمسؤولياته وواجباته الإشرافية لضمان ترشيح الكفاءات اللازمة لعضوية مجلس الإدارة والمناصب التنفيذية والإدارية في الشركة، والتحقق من أنها تتم وفق إطار مؤسسي يتميز بالكفاءة والشفافية الكاملة ويصب بشكل أساسي في صالح الشركة ومن ثم تحقيق أهداف المساهمين بالإضافة الى المهام الإشرافية لضمان سلامة وصحة سياسة احتساب المكافآت والمخصصات التي تتبعها الشركة والخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والتحقق من كونها عادلة وتساهم بشكل أساسي في استقطاب الكوادر البشرية ذات الكفاءة المهنية والقدرات الفنية العالية، فضلاً عن ترسيخ مبدأ الانتماء للشركة. وفقاً للصلاحيات التالية:

1. التوصية بقبول الترشيح وإعادة الترشيح لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
2. وضع توصيف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين، والتأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.
3. الإشراف على إعداد وتحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية وأسس اختيارهم وعمليات التوظيف وشروط التعاقد مع موظفي الشركة المسؤولين مباشرة أمام الرؤساء التنفيذيين والتعديلات على عقود التوظيف وتجديدها و/أو إنهاء خدمات واستقالة الموظفين.
4. المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة، وكذلك استقطاب طلبات الراغبين في شغل المناصب التنفيذية حسب الحاجة.
5. وضع توصيف وظيفي لأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وغير التنفيذيين والأعضاء المستقلين، وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بتعيين أفراد الإدارة التنفيذية والوظائف القيادية الشاغرة وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة وبما لا يتعارض مع التعليمات والقوانين المنظمة.
6. التأكد من ترشيح الأكثر كفاءة وخبرة وقدرة ومهارة لممارسة مهام العمل المنوطة بأي منصب شاغر وفقاً لأفضل المعايير.
7. إعداد سياسة مفصلة وواضحة بشأن المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، من مبالغ ومزايا وتحليل لشرائح المكافآت. وبشأن التأمين على المخاطر المتعلقة بالمسؤولية المهنية لأعضاء المجلس وتحديد السياسات والمعايير المتعلقة بقياس الأداء وتنفيذها.
8. تحديد قيم المكافآت الممنوحة للأعضاء والإدارة التنفيذية من مبالغ ومنافع ومزايا، وتحليل لشرائح المكافآت التي تمنح بشكل مباشر أو غير مباشر من الشركة أو الشركات التابعة.
9. تحديد مختلف شرائح المكافآت التي ستمنح للموظفين مثل شريحة المكافآت الثابتة، وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء، وشريحة المكافآت في شكل أسهم، وشريحة مكافآت نهاية الخدمة.
10. إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وتلك الممنوحة للرؤساء التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المبالغ من الشركة، بمن فيهم المدير المالي أو من يقوم مقامه إن لم يكن ضمنهم وأية مكافآت أخرى تم منحها بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل الشركة أو الشركات التابعة.
11. إتباع معايير الدقة والشفافية عند إعداد التقرير الخاص بالمكافآت، للإفصاح عن كافة المكافآت الممنوحة مباشرة أو غير مباشرة، وتجنب أية محاولة للإخفاء أو التضليل.
12. الإشراف والاعتماد المبدئي لسياسة منح المكافآت والترقيات، الزيادات، المزايا، الحوافز والرواتب للإدارة التنفيذية والموظفين.
13. الإشراف والاعتماد لخطه التدريب لجميع موظفي الشركة ومراقبة تطبيقها.
14. الإشراف والاعتماد المبدئي لخطه العمالة السنوية وفقاً لاحتياجات الشركة وتوصيات الإدارة التنفيذية لرفعها إلى مجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
15. الإشراف والاعتماد المبدئي لهيكل الدرجات الوظيفية والرواتب الخاص بالشركة.
16. الإشراف والاعتماد المبدئي لخطه تدوير وإحلال المناصب التنفيذية لرفعها إلى مجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
17. القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.

إنجازات لجنة المكافآت والترشيحات

ترفع اللجنة كافة توصياتها إلى مجلس الإدارة وتتضمن إنجازاتها ما يلي:

- رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بشأن التأمين الخاص بالمسؤولية المهنية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بشأن مراجعة واعتماد السياسات والإجراءات ذات الصلة بمهام اللجنة.
- رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بشأن اعتماد خطة التدريب وخطة التوظيف وخطة الإحلال الوظيفي.
- رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بشأن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وبدل حضور اجتماعات اللجان.
- رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بشأن مكافآت الإدارة التنفيذية وموظفي الشركة والشركات التابعة.
- رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بشأن تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وتلك الممنوحة للرؤساء التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المبالغ من الشركة.

مواعيد وحضور اجتماعات لجنة المكافآت والترشيحات					
2019-2 11 نوفمبر	2019-1 3 مارس	مدة عمل اللجنة	تاريخ التشكيل	المنصب	أسماء الأعضاء
✓	✓	(مدة عمل المجلس)	9 أبريل 2018	رئيس اللجنة (غير تنفيذي)	السيد / طلال جاسم البحر
✓	✓			نائب الرئيس	السيد / حسن عبدالله جوهر
✓	✓			عضو	السيد / عدوان محمد العدواني
✓	-			عضو (مستقل)	السيد / عبدالعزيز مبارك الحساوي
✓	✓			مقررًا	السيد / أحمد القلشي
✓	✓			سكرتيرة	السيدة / فيروز شاهين

القاعدة الثالثة - اختيار أشخاص ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة

سياسة الحوافز والمكافآت

تمنح الشركة موظفيها مكافآت سنوية في حال تحقيق الشركة للأرباح والأهداف المنشود تحقيقها خلال العام مع مراعاة الآتي:

1. لا تعد هذه المكافأة ملزمة للشركة وإنما تخضع للدراسة السنوية وتحقيق الشركة لأهدافها وإقرارها من قبل مجلس إدارة الشركة.
2. يتم تحديد واعتماد مبلغ المكافأة من قبل مجلس إدارة الشركة بناء على توصية لجنة المكافآت.
3. تقوم لجنة المكافآت والترشيحات بتقديم مقترح مكافآت أعضاء المجلس على أن يخضع للموافقة المبدئية من قبل المجلس والاعتماد النهائي من قبل الجمعية العامة للشركة.
4. يتم إعداد مقترح المكافآت السنوية من إدارة الموارد البشرية بناء على المخصصات المحددة والتقييم الخاص بموظفي الشركة.
5. يتم دراسة مقترح المكافآت من قبل لجنة المكافآت والترشيحات.
6. يتم احتساب المكافأة وفقاً لمعيار ثابت لنسبة احتساب المكافأة سواء كان (مبلغ محدد لكل مستوى وظيفي - نسبة من الراتب - مضاعف الراتب - إلخ).
7. يتم تحديد نسبة ثابتة (نسبة مئوية من الراتب - مبلغ محدد لكل مستوى وظيفي - مضاعف الراتب - إلخ) كمكافأة إضافية للأعمال المتميزة.
8. يتم تحديد موعد صرف المكافأة في حال إقرارها في الموعد الذي تحدده الإدارة العليا.
9. يتوقف تحديد قيم المكافآت على نسبة تقييم الموظف بحيث لا يستحق الموظف الحاصل على تقدير (ضعيف / مقبول) نتيجة متوسط أدائه عن العام أية مكافآت.

المستوى الوظيفي للقائم بالتقييم:

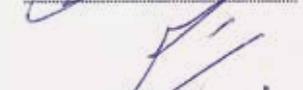
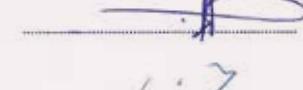
- يتم تقييم الموظفين من قبل رؤساء الأقسام (الرئيس المباشر) على أن يتم اعتمادها من قبل كل من مديري الإدارات والرئيس التنفيذي للمجموعة والرئيس التنفيذي للشؤون الإدارية والقانونية.
- يتم تقييم رؤساء الأقسام من قبل مديري الإدارات على أن يتم اعتمادها من قبل كل من الرئيس التنفيذي للمجموعة والرئيس التنفيذي للشؤون الإدارية والقانونية.
- يتم تقييم مديري الإدارات من قبل الرؤساء التنفيذيين للمجموعات.
- يتم تقييم أداء الرؤساء التنفيذيين من قبل السيد رئيس مجلس الإدارة.
- يتم عرض ملخص نتائج التقييم على لجنة الإدارة لدراسة التقييم المقدم ووضع تقييم اللجنة للموظف.
- يتم رفع نتائج التقييم إلى لجنة المكافآت والترشيحات للمراجعة والاعتماد.

المبلغ (ألف د.ك)	المكافآت والمنافع والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية عن العام 2019
671	مزايا ثابتة (تأمين صحي - الأجور والرواتب الأساسية والإجازات)
398	المكافآت المتغيرة (مكافأة سنوية ومكافأة لجان)
67	مكافأة نهاية الخدمة
لم تسجل الشركة خلال العام أية إنحرافات عن السياسة المعتمدة في منح المكافآت والمزايا	

القاعدة الرابعة - ضمان نزاهة التقارير المالية

إقرار وتعهد (سلامة ونزاهة البيانات المالية للسنة المنتهية في 2019/12/31)

يقر ويتعهد رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في الشركة التجارية العقارية بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل الهيئة وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2019 وذلك بناء على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدققين الحسابات وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

اسم العضو	المنصب	التوقيع
السيد/ عبد الفتاح محمدرفيق معرفي	رئيس مجلس الإدارة	
السيد/ عدوان محمد العدواني	نائب رئيس مجلس إدارة	
السيد/ م. إبراهيم محمد الغانم	عضو مجلس إدارة	
السيد/ حسين عبدالله جوهر	عضو مجلس إدارة	
السيد/ عبدالعزيز مبارك الحساوي	عضو مجلس إدارة	
السيد/ فيصل إبراهيم المسلم	عضو مجلس إدارة	
السيد/ م. عبدالمطلب عبدالمناف معرفي	عضو مجلس إدارة	
السيد/ ظلال جاسم البحر	عضو مجلس إدارة	
السيد/ تامر سعيد عبدالحميد منصور	مدير إدارة المالية	



مهام ومسؤوليات إدارة التدقيق الداخلي

تعتمد "التجارية" في مجال التدقيق الداخلي على إدارة مستقلة تم إنشائها لأغراض التدقيق الداخلي. ويقوم مجلس الإدارة بالتحقق من أن التدقيق الداخلي والرقابة هي عملية دائمة تغطي جميع أنشطة وأعمال الشركة دون استثناء أي قسم أو إدارة من إدارات الشركة. وتقوم الإدارة بعمل تقارير منتظمة ودورية عن نتائج التدقيق المبني على المخاطر حسب الخطة المعتمدة، والتحقق من أن عمليات وضوابط الرقابة الداخلية قد تم صياغتها من قبل الإدارة ويتم تنفيذها للحد من تأثير واحتمالية المخاطر. ثم تقوم لجنة التدقيق والمخاطر بمراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي، والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في التقارير.

تقرير لجنة التدقيق والمخاطر

إن لجنة التدقيق والمخاطر تقر بعدم وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق والمخاطر وقرارات مجلس الإدارة وأن كافة التوصيات الصادرة عن اللجنة تم الإطلاع عليها واعتمادها من قبل مجلس الإدارة، والتزام الشركة بإصدار بيان في حال وجود تعارض بين توصيات اللجنة وقرارات مجلس الإدارة والأسباب التي أدت إلى قرار المجلس بعدم التقيد بتلك التوصيات.

استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

- تلتزم الشركة بالتقيد بالتعليمات والأنظمة المتعلقة بتعيين مراقب حسابات الشركة وتراعي في ذلك ما يلي:
- ترشيح مراقب الحسابات بناءً على توصية من لجنة التدقيق المرفوعة إلى مجلس الإدارة.
- اختيار مراقبي الحسابات المقيدين في السجل الخاص لدى الهيئة، مستوفياً كافة الشروط الواردة بمتطلبات قرار الهيئة بشأن نظام قيد مراقبي الحسابات.
- ضمان استقلالية مراقب الحسابات الخارجي عن الشركة ومجلس إدارتها وعدم قيامه بأعمال إضافية للشركة ما عدا أعمال المراجعة والتدقيق لضمان تلك الحيادية والاستقلالية.
- دعوة مراقب الحسابات لحضور اجتماعات لجنة التدقيق والمخاطر لمناقشة آرائه بشأن البيانات المالية المرحلية والسنوية مع أعضائها ليتم رفع ملاحظاته إن وجدت مع توصيات اللجنة إلى مجلس الإدارة لاتخاذ القرار بشأنها.
- تمكين مراقب الحسابات الخارجي من حضور اجتماعات الجمعيات العامة وتلاوة التقرير المعد من قبله على المساهمين، موضعاً أي معوقات أو تدخلات واجهته من مجلس الإدارة أثناء تأدية أعماله، كما يجب أن يقوم مراقب الحسابات الخارجي بإبلاغ الهيئة عن أية مخالفات جوهرية أو معوقات وتفاصيلها.

أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تعتمد الشركة مجموعة من أنظمة الرقابة الداخلية للتأكد والحفاظ على مستوى الأداء وضبط العمليات التشغيلية والمالية التي تغطي كافة أنشطة وإدارات الشركة وذلك من خلال إتماد مجموعة من السياسات والإجراءات والهياكل التنظيمية واللوائح تتضمن (فصل المهام - الفحص والرقابة المزدوجة وتقارير متابعة الأداء). ويقوم مجلس الإدارة بمتابعة أنظمة الرقابة الداخلية من خلال التقارير الدورية الصادرة عن اللجان والإدارات، حيث يتأكد مجلس الإدارة بصورة دورية من حيادية وكفاءة الإدارات الرقابية وتمتعها بالإستقلالية التي تتيح لها تنفيذ أعمالها بدقة وكفاءة وتوفير الكوادر البشرية اللازمة لتنفيذ أعمالها والتي تتميز بالخبرة والكفاءة وفي حال وجود أية ملاحظات من قبل أي من اللجان أو الإدارات الرقابية بالشركة يقوم المجلس باتخاذ الإجراءات التصحيحية بصورة فورية. وذلك من خلال القنوات التالية:

- هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
- الرقابة الداخلية والتدقيق
- لجنة التدقيق والمخاطر
- وحدة المخاطر والالتزام والرقابة
- إدارة التدقيق الداخلي

هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

الشيخ / يوسف محمود علي عضو الهيئة الشرعية	أ.د. بدر عبدالرزاق الماص عضو الهيئة الشرعية	أ.د. سيد محمد الطبطبائي رئيس الهيئة الشرعية
--	--	--



Dar Al-Reqabah
for Islamic Consultations

بسم الله الرحمن الرحيم

تقرير الهيئة الشرعية

خلال الفترة من ٢٠١٩/٠١/٠١م إلى ٢٠١٩/١٢/٣١م

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وعلى آله وصحبه.
المحترمون السادة/ مساهمي الشركة التجارية العقارية السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

وفقاً لعقد الارتباط الموقع مع مكتب دار الرقابة للاستشارات الشرعية، قمنا بتدقيق العقود والمعاملات التي نفذتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١م، لإبداء الرأي في مدى التزام الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية، كما تم بيانها في الآراء والإرشادات والقرارات الشرعية التي تم إصدارها من قبلنا.

تقع مسؤولية الالتزام بتنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية على إدارة الشركة، أما مسؤوليتنا فتتحدد في إبداء رأي مستقل في مدى التزام الشركة بذلك بناء على تدقيقنا.

لقد قمنا بتدقيقنا الذي يتطلب منا تخطيط وتنفيذ إجراءات التدقيق والحصول على جميع المعلومات والتفسيرات والإقرارات التي نعتبرها ضرورية لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بأن الشركة ملتزمة بأحكام الشريعة الإسلامية، كما تم بيانها من قبلنا.

إن تدقيقنا قام على أساس فحص عينات من كل نوع من أنواع العقود والمعاملات المنفذة خلال الفترة، ونعتقد بأن أعمال التدقيق التي قمنا بها توفر أساساً مناسباً لإبداء رأينا.

وبناء على ما تقدم، نفيد بما يلي:

- إن الشركة خلال السنة المالية المحددة، ملتزمة بتنفيذ واجباتها تجاه تنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، كما تم بيانها في الآراء والإرشادات والقرارات الشرعية التي تم اعتمادها من قبلنا.
- تقع مسؤولية إخراج الزكاة على المساهمين.

وصلى الله وسلم على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

دار: الرقابة
للاستشارات الشرعية
ص.ب. ٤١٢٥ الصفاة
الرمز ١١٣٠٤٢ الكويت
هاتف: ٢٢٤٦١١٤١
فاكس: ٢٢٤٦١١٤٢

D. R. I. C

P.O.Box 4125 Safat
Code No. 113042 Kuwait
Tel.: 22461141
Fax: 22461142

الشيخ يوسف محمود علي

عضواً

أ.د. بدر عبد الرزاق الماص

عضواً

أ.د. سيد محمد الطبطبائي

رئيس الهيئة الشرعية

reqabah@gmail.com

www.dar-alreqaba.com

التاريخ : 2020/3/10

المحترمين

السادة/ هيئة اسواق المال
دولة الكويت

تقرير تقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية (ICR) للشركة التجارية العقارية - ش.م.ك عامة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019

لقد قمنا بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية للشركة التجارية العقارية - ش.م.ك عامة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ، وذلك وفقاً لأحكام المادة رقم (9-6) من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته الصادرة بموجب القرار 72 لسنة 2015 ، وقد غطى الفحص البيئة الرقابية العامة للشركة والمطابقة والالتزام بقواعد حوكمة الشركات الصادر من هيئة أسواق المال ، ونظراً لجوانب القصور التي تكمن في أي نظام رقابة داخلية ، فقد تقع أخطاء او مخالفات قد لا يتم اكتشافها او تعقبها. كذلك فان صعوبة تقييم هذه الانظمة لفترات مستقبلية يخضع لمخاطر نظراً لأن معلومات الإدارة وإجراءات الرقابة قد تصبح غير كافية بسبب تغيرات في الظروف او نتيجة تدني درجة الإلتزام بتلك الاجراءات.

تتضمن إجراءات التدقيق الاستفسار من العميل وإختبار على اساس العينة للأدلة والمستندات التي تؤيد انظمة الرقابة الداخلية الموضوعة والمطبقة من قبل الإدارة والمطابقة والالتزام بقواعد حوكمة الشركات.

بناء على فحصنا لأنظمة الرقابة الداخلية للشركة التجارية العقارية - ش.م.ك عامة ، نرى أن أنظمة الرقابة الداخلية الأساسية والمطابقة والالتزام بقواعد حوكمة الشركات بالشركة قد يتم تطبيقها وفقاً لقواعد هيئة أسواق المال والسياسات والإجراءات الخاصة بالشركة.

د. علي عويد رخيص

مراقب حسابات - 172أ

عضو في تكسيا الدولية - (انجلترا)

مكتب الواحة لتدقيق الحسابات



مهام ومسؤوليات وحدة إدارة المخاطر

تحرص الشركة التجارية العقارية على إدارة المخاطر كجانب أساسي في الإدارة الاستراتيجية للشركة وتقوم الشركة بإدارة المخاطر وفقاً لفلسفة «المخاطر مسؤولية الجميع»، لذا فقد حرصت الشركة على اعتماد مجموعة من السياسات والإجراءات المنظمة لمواجهة الأخطار المصاحبة لأنشطتها بهدف تحقيق التوازن بين درجات تحمل المخاطر والعائد المتوقع من كل نشاط على حدى ومن ثم كافة أنشطة الشركة بصورة عامة. واستمراراً لتنفيذ السياسات المتحفظة لإدارة المخاطر بالشركة خلال السنوات السابقة، فقد حرصت الشركة على تطوير سياسات واستراتيجيات إدارة المخاطر والعمل على تنوع استثماراتها من حيث القطاعات والتوزيع الجغرافي لها لضمان التنوع وتخفيض حجم الانكشاف على مخاطر السوق ومخاطر التركيز، بالإضافة إلى اتباع 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 وفقاً للأهداف والعوائد ومعايير التكلفة الفعالة لعملية إدارة المخاطر وكذلك العمل على تطوير إدارة المخاطر بالشركة من حيث تقديم الدعم والتدريب اللازم لفريق العمل لضمان تحقيق الأهداف. وقد عملت الشركة على دمج ثقافة ونزعة إدارة المخاطر ضمن بيئة العمل في الشركة عن طريق سياسة فعالة وتحديد المسؤوليات داخل الشركة لكل مدير وموظف لجعل مفهوم ومهام إدارة المخاطر جزءاً من التوصيف الوظيفي لعمله، لتعزيز تحمل المسؤولية وفاعلية العمل بين جميع المستويات الوظيفية ومجموعات وإدارات الشركة. كما تقوم لجنة التدقيق والمخاطر بمتابعة التقارير المرفوعة من وحدة المخاطر والالتزام والخاصة بتحديد وقياس المخاطر المرتبطة بأنشطة الشركة وتحليلها ومعالجتها وذلك لضمان اتخاذ الإجراءات التصويبية اللازمة والفعالة لإدارة تلك المخاطر للحد من تأثيرها ووضعها في النطاق المقبول لدى الشركة، كما تقوم اللجنة برفع تقاريرها الدورية إلى مجلس الإدارة لضمان إحاطة المجلس علماً بأنواع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة والإجراءات المتخذة لتحقيق الأهداف المطلوبة في ظل مستويات منخفضة من المخاطر. فيما يلي نورد أنواع المخاطر والتهديدات المحتملة والتي يمكن أن تتعرض لها الشركة وفقاً لطبيعة أعمالها والإجراءات الاحترازية المتخذة من جانب الشركة لضمان مواجهة تلك المخاطر ومنع حدوثها أو الحد من آثارها، علماً بأن تلك التهديدات ليست بالضرورة أن تكون موجودة وإنما هناك احتمالية لظهورها إذا لم يتم اتخاذ الإجراءات اللازمة لمواجهتها.

أنواع المخاطر التي قد تعترض الشركة

<p>تم تحديث استراتيجية توزيع الأصول الخاصة بالتصنيف والتوزيع القطاعي والجغرافي لأصول واستثمارات الشركة خلال العام 2016 وتتم مراجعة الاستراتيجية واعتمادها سنوياً لإجراء التنوع المطلوب في أصول واستثمارات الشركة وفقاً للتغيرات والعوامل السوقية والاقتصادية والسياسية. كما تم إعداد الموازنة التقديرية للخمسة سنوات المقبلة لضمان توفر الموارد المالية وكذلك خطط العمالة وتحديث الهيكل التنظيمي للشركة وجاري تطوير وتطبيق نظم متطورة في تقنية المعلومات لضمان كفاءة وسير الأعمال.</p>	<p>يركز هذا النوع من المخاطر على المخاطر الإستراتيجية وكفاءة الأعمال وهي المخاطر المتعلقة بتطبيق الإستراتيجية العامة للشركة والتي تهدف إنجاز الأهداف والاستراتيجيات طويلة المدى وندرج أدناه بعض الأمثلة للمخاطر الإستراتيجية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • احتمالية عدم تبني وتطبيق إستراتيجية واضحة ومحددة الأهداف. • احتمالية عدم توفير الموارد المالية والتقنية والبشرية اللازمة لإدارة أعمال الشركة والوظائف الرقابية. 	<p>مخاطر إستراتيجية</p>
<p>تم وضع أدلة السياسات والإجراءات التشغيلية وكذلك نظم المراجعة والرقابة الداخلية الخاصة بالعمليات التشغيلية والنظم الإدارية وكذلك تطبيق النظم التقنية اللازمة لتنفيذ ومتابعة العمليات مع وضع آليات الرقابة وهيكل الصلاحيات على تلك النظم والعمل على تطويرها بشكل مستمر.</p>	<p>ويركز 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 إنجاز الأهداف العامة للشركة ويساهم في ذلك الخطأ البشري وإخفاق البرامج وعدم كفاية وكفاءة الإجراءات والضوابط، وندرج أدناه بعض الأمثلة للمخاطر التشغيلية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • احتمالية نقص في العمليات التشغيلية والضوابط الداخلية لأنظمة المعلومات والسجلات الحاسوبية. • احتمالية عدم كفاية التخطيط في أنظمة المعلومات لمواجهة النكبات الطارئة. 	<p>مخاطر التشغيل</p>
<p>يتم إدارة المخاطر المالية من خلال مجموعة الإجراءات والنظم والتي تتضمن وضع الموازنات التقديرية على مستوى الإدارات والمجموعات والشركة ككل بالإضافة إلى المتابعة والرقابة الفعالة على إدارة التدفقات المالية وإجراء المقارنات الدورية بين ما هو مخطط له ضمن الموازنة التقديرية مقارنة مع الواقع الفعلي لتحديد الانحرافات والعمل على تصحيحها بما يضمن كفاءة سير العمليات.</p>	<p>ويركز هذا النوع من المخاطر على المخاطر المالية المختلفة التي قد تواجهها الشركة وهي مخاطر عدم فاعلية الإدارة والرقابة المالية بالشركة وأثر العوامل الخارجية مثل مدى القدرة على توفير التسهيلات الائتمانية، تقلب أسعار صرف العملات، التغيير بأسعار الفائدة، والعوامل الأخرى بالسوق، وندرج أدناه بعض الأمثلة للمخاطر المالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • احتمالية عدم تبني سياسات حكيمة وملائمة للإدارة المالية. • احتمالية عدم إجراء المطابقات والمراجعات اللازمة بين ما هو مخطط له وفقاً للموازنات التقديرية وبين الواقع الفعلي لقياس معدلات الأداء. • احتمالية الاستثمار في قطاعات ومجالات ودول عالية الخطورة دون الأخذ بعين الاعتبار اتخاذ الخطوات اللازمة لحماية الشركة من المخاطر التي قد تعترض لها من تلك العمليات. 	<p>مخاطر مالية</p>

<p>تم إنشاء وحدة مستقلة لإدارة المخاطر والالتزام من قبل مجلس الإدارة ضمن الهيكل التنظيمي للشركة تتبع رئيس مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس بصورة مباشرة وذلك للتحقق من التزام الشركة بكافة القوانين والتعليمات الصادرة عن مختلف الجهات الرقابية وتزويد مجلس الإدارة بالتقارير الدورية عن وضع الشركة وأية تعديلات مطلوبة وفقاً للقوانين والتعليمات. حيث أعدت الشركة دليل شامل يتضمن كافة التعليمات والإجراءات والسياسات الخاصة بتطبيق معايير الحوكمة وتم تعميمه على موظفي الشركة ذوي الصلة لضمان كفاءة التطبيق والالتزام. وتم وضع خطط التدريب المعتمدة من قبل مجلس الإدارة لضمان تعريف كافة الموظفين بمتطلبات الالتزام بالقوانين والتعليمات وكيفية تطبيقها. وكافة التعاقدات الخاصة بالشركة يتم مراجعتها من قبل المستشار القانوني الخاص بالشركة بالإضافة إلى التعاقد مع مكاتب محاماة متخصصة للاستعانة بها عند الحاجة.</p>	<p>ويركز هذا النوع من المخاطر على مخاطر عدم الالتزام بالقوانين واللوائح والقرارات الصادرة عن الجهات الرقابية، فضلاً عن السياسات والإجراءات الداخلية للشركة والمتمثلة في مخاطر عدم توافق عمليات الشركة مع القوانين واللوائح المطبقة وندرج أدناه بعض الأمثلة لمخاطر الالتزام :</p> <ul style="list-style-type: none"> • احتمالية ضعف الثقافة المهنية والخبرة في مساندة وتوجيه العاملين للالتزام بالقوانين والتعليمات. • احتمالية ضعف أنظمة الالتزام الداخلية والبرامج التدريبية. • احتمالية عدم تفعيل دور الإدارة القانونية الإستشارات القانونية. 	<p>مخاطر الحوكمة والالتزام</p>
<p>تم وضع نظام متكامل لعملية رفع التقارير وتبادل المعلومات بين المستويات الإدارية المختلفة لضمان دقة وسلامة المعلومات وتوقيت رفع المعلومة من جانب بالإضافة إلى المحافظة على سرية المعلومات من جانب آخر بحيث يتم تداول المعلومات للأشخاص المخولين بذلك فقط، كذلك وضعت الشركة مجموعة من السياسات والاجراءات والنماذج المستخدمة لضمان المحافظة على سرية المعلومات واستخدامها على الوجه الأمثل وتجنب تعارض المصالح.</p>	<p>ويركز هذا النوع من المخاطر بالمخاطر المرتبطة بعدم دقة وكفاية المعلومات المستخدمة لدعم القرارات الإستراتيجية والمالية والتشغيلية. وترتبط هذه المخاطر بمدى قابلية استخدام وتوقيت المعلومات وما إذا كان قد تم الحصول عليها أو تلخيصها من خلال تطبيقات على البرامج المستخدمة ومدى فهم الاحتياجات من هذه المعلومات.</p>	<p>مخاطر المعلومات المرتبطة بصناعة القرار</p>
<p>تم وضع سياسة واضحة لميثاق العمل الأخلاقي لضمان إلتزام موظفي الشركة بأخلاقيات ومبادئ الشريعة الإسلامية السمحاء بما يتماشى مع توجهات الشركة، كذلك فإن كافة معاملات الشركة تخضع لموافقة هيئة الرقابة الشرعية لضمان المحافظة على سمعة الشركة والتزامها بمبادئ الشريعة الإسلامية.</p>	<p>وهي المخاطر المرتبطة بالأنشطة التي قد تتم أو تنفذ بما يتنافى مع المعايير المقبولة والمتعارف عليها، مما قد يشوّه سمعة الشركة بالسوق الذي تعمل ضمنه.</p>	<p>مخاطر السمعة</p>

ميثاق معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية

إن ميثاق العمل بالتجارية هو دستور القيم للعاملين بها ويتضمن الآداب المهنية والضوابط السلوكية التي يجب أن يتحلى بها جميع العاملين في الشركة بما يتفق مع مبادئ وتعاليم وأخلاقيات الشريعة الإسلامية الغراء، ويتضمن الأهداف والمبادئ والمعايير.

أ- الأهداف:

- ترسيخ المفاهيم والقيم الأخلاقية للشركة.
- أداة يستدل بها على السلوكيات والأخلاقيات المتبعة بالشركة.
- التحقق من التزام كافة العاملين بالشركة بالمعايير الأخلاقية والسلوكية التي تتوافق مع سياسات ورؤية الشركة.
- توفير بيئة عمل ملائمة وفعالة ضمن أطر تطبيق الحوكمة.
- اعتبار الموظف المثالي الملتزم بواجباته والواعي لحقوقه هو حجر الأساس لبناء «التجارية».
- بناء أسس التعاون والتعامل وتنمية روح الفريق الواحد وترسيخ ولاء موظفي «التجارية».
- احترام العمل وتطبيق تعاليم الشريعة الإسلامية في كافة التعاملات بين الموظفين ومع العملاء.

ب- المبادئ والمعايير:

1. إلتزام كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وموظفي الشركة بكافة القوانين والتعليمات والالتزام بما يحقق مصلحة الشركة والمساهمين وأصحاب المصالح الآخرين وليس مصلحة فئة أو مجموعة محددة.
2. عدم استخدام أعضاء المجلس أو الإدارة التنفيذية النفوذ الوظيفي للمنصب لتحقيق أية مصلحة خاصة أو مآرب شخصية له أو لغيره.
3. عدم استغلال أصول وموارد الشركة لتحقيق مصالح شخصية والعمل على استخدامها بالطريقة الأمثل لتحقيق أهداف الشركة.
4. وضع نظام وآلية مناسبة وواضحة تمنع أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية والموظفين من استغلال المعلومات بحكم موقعهم الوظيفي لمصلحتهم الشخصية.
5. وضع المعايير والإجراءات والسياسات اللازمة لتنظيم العمليات مع الأطراف ذات العلاقة.
6. وضع المعايير والإجراءات والسياسات اللازمة للفصل التام بين مصالح الشركة وتلك المرتبطة بأعضاء مجلس الإدارة.
7. التزام أعضاء مجلس الإدارة بالإفصاح إلى مجلس الإدارة عن أية مصالح مشتركة له مع الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
8. التزام أعضاء مجلس الإدارة بعدم المشاركة أو إبداء الرأي أو التصويت على أي موضوعات تعرض على المجلس يكون له مصلحة مشتركة مباشرة أو غير مباشرة فيها.
9. وضع الآلية اللازمة للعاملين بالشركة للإبلاغ عن شكاوهم حول أية ممارسات غير سليمة أو أمور تثير الريبة مع ضمان إجراء تحقيق مستقل وعادل لهذه الشكاوى، وضمان السرية التي تكفل حماية المبلغ من أي رد فعل سلبي أو ضرر قد يلحق به نتيجة إبلاغه عن تلك الممارسات.
10. تتضمن الوظيفة حقوق وواجبات متبادلة بين الموظف والشركة والمشاركة الإيجابية للموظف تكون من خلال السعي الدائم لأداء الواجبات بفهم ووعي تام وإدراك للمسؤوليات بأمانة وإخلاص مقابل حقوقه التي يجب أن تضمنها «التجارية» وفقاً لللائحة الداخلية وقانون العمل.
11. ضمان حرية الاختلاف في وجهات النظر بين الزملاء في رؤية الأمور و الأفكار هو أمر طبيعي ما دام لا يتعارض مع مسار العمل والمهام الوظيفية ولا يؤدي بطريقة مباشرة أو غير مباشرة إلى عرقلة أو إعاقة تحقيق الأهداف.
12. ضمان المساواة بين الموظفين.
13. ضمان الاحترام والحوار البناء وتبادل الأفكار والترفع عن الجدال أفضل وأرقى الوسائل للتعامل بين جميع الموظفين أيضاً كانت مستوياتهم الوظيفية، وتعدُّ أحد الأركان الرئيسية في بيئة العمل في «التجارية».

موجز عن السياسات والآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح

تتبع الشركة التجارية العقارية سياسات متحفظة للحد من تعارض المصالح سواء كان على مستوى الإدارة التنفيذية وموظفي الشركة أو على مستوى أعضاء المجلس وتتضمن:

1. يتعين على مجلس الإدارة أن يكون لديه سياسة بشأن تعارض المصالح بحيث تشمل هذه السياسة على أمثلة واضحة لحالات تعارض المصالح وكيفية معالجتها والتعامل معها، وذلك دون إخلال بالحالات التي وردت بقانون الشركات.
 2. يتعين على عضو مجلس الإدارة أن يبلغ مجلس الإدارة بما له من مصلحة شخصية في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة، ويثبت هذا التبليغ في محضر الاجتماع، ولا يجوز للعضو ذي المصلحة الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن.
 3. يبلغ رئيس مجلس الإدارة الجمعية العامة عند انعقادها عن الأعمال والعقود التي يكون لأحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة شخصية فيها، ويرفق بهذا التبليغ تقرير خاص من مراقب الحسابات.
 4. يتعين أن تقوم الشركة بتكليف خبير مستقل مثل مقوم أصول أو مستشار استثمار، ليقدم تقرير للجمعية العامة أو مجلس الإدارة حسب الأحوال بشأن أي صفقة بين الشركة وأي طرف ذو علاقة بها، أو أي ترتيب يدخل بموجبه كل من الطرفين في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له، متى كانت قيمة الصفقة أو الترتيب تعادل 10% أو أكثر من إجمالي أصول الشركة، على أن يقدم ذلك التقرير قبل الموافقة على الصفقة أو الترتيب المشار إليهما بهذه المادة.
- أنه لا يجوز لأي موظف أو عضو مجلس إدارة مزاولاً أية أنشطة قد تؤدي لظهور تعارض بين مصالحه ومصالح الشركة، وذلك لتجنب تعريض الشركة لشبهة تعارض المصالح حتى لو لم يكن هناك أي تعارض فعلي في المصالح. وبالنسبة للموظفين الذين يتولون مسؤولية إصدار أوامر شراء التجهيزات والمعدات وخدمات النقل وعقود التوظيف والخدمات الأخرى للشركة، لا يجوز أن تكون لديهم حصة هامة في أية شركة توريد تجهيزات أو خدمات للشركة.
 - كما أنه لا يجوز أيضاً أن تكون لدى أفراد عائلة الموظف أو عضو مجلس الإدارة مثل هذه المصلحة. وتعني عبارة «الحصة الهامة» أية مصلحة مالية قد تؤثر على قرار الموظف في مزاولته العمل لصالح «التجارية». ويحدث تعارض المصالح المحتمل أو الحقيقي عندما يكون الموظف في وضع يؤثر على قراره قد يؤدي إلى تحقيق مكاسب شخصية لحسابه الخاص أو لحساب موظف آخر أو لأحد أفراد عائلته أو أصدقائه أو معارفه.
 - تنص سياسة الحد من تعارض المصالح على الإبلاغ عن أي مصلحة للموظف أو عضو مجلس الإدارة أو أقاربهم في أي عقود أو تعاملات مع الشركة وعدم إتخاذهم لأي قرار أو التصويت على أي قرار يتعلق بهذه المصلحة حال تواجدها.
 - قام مجلس الإدارة بوضع سياسة واضحة ومعتمدة للتعامل مع الأطراف ذات الصلة (حال تواجدها) بما يضمن مراجعة المعاملات مع الأطراف ذات الصلة واعتمادها مبدئياً من قبل اللجنة التنفيذية ومراجعتها من قبل لجنة التدقيق والمخاطر واعتمادها بصورة نهائية من قبل مجلس الإدارة على أن يتم الحصول على موافقة الجمعية العامة العادية على التعامل مع أطراف ذات الصلة في نهاية السنة المالية.
- كذلك وضعت الشركة آلية لضمان إلتزام أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وموظفي الشركة بسياسة الحد من تعارض المصالح وذلك من خلال توقيع إقرارات تنص على علمهم بالسياسة وإلتزامهم بها ومسؤوليتهم الكاملة عن مخالفتها.

القاعدة السابعة - الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

آليات وسياسات العرض والافصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح

تعتمد "التجارية" سياسة الإفصاح والشفافية تجاه مجلس إدارتها والمساهمين وأصحاب المصالح من جهة وتجاه الجهات المعنية والرقابية التزاماً بالقوانين والأنظمة المتبعة في دولة الكويت من جهة أخرى. وتتص على ضرورة الالتزام بالإفصاح الدقيق والمنظم الداخلي والخارجي الملائم عن كافة الأمور المالية والمعلومات الجوهرية المتعلقة بالشركة بما في ذلك بيان الوضع المالي والأداء والملكية وأية ممارسات متعلقة بالسيطرة على الشركة أو على قراراتها، ومن شأن تلك الشفافية أن تخلق جواً من الثقة والطمأنينة داخلياً وخارجياً، والقضاء على تعارض المصالح مع الأطراف ذات الصلة/العلاقة. كما وتضمن الشفافية أيضاً تواصلاً واضحاً بين المساهمين ومجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وخلق مناخ فعّال من المصادقية في محيط العمل وهي مسؤولية يتحملها جميع الأطراف.

ذلك وتلتزم التجارية بإتباع كافة القوانين واللوائح والتعليمات المرتبطة بالإفصاح والصادرة عن مختلف الجهات التنظيمية والرقابية وفي التوقيت الملائم وذلك إيماناً منها بأهمية الشفافية في تعزيز ثقة المساهمين وأصحاب المصالح والحفاظ على سمعة الشركة في الأسواق التي تعمل بها.

سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

تحتفظ الشركة بسجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية يحتوي على كل البيانات والمعلومات المطلوب الإفصاح عنها وفقاً للقوانين والتعليمات وسياسات الشركة في هذا الشأن، كما يحتوي السجل على البيانات المتعلقة بالمكافآت والرواتب والحوافز وغيرها من المزايا المالية الأخرى، والتي يتم إدراجها في التقرير السنوي المعروض على الجمعية العامة، ويكون من حق أصحاب الشأن الاطلاع على هذا السجل خلال ساعات العمل المعتادة.

مهام ومسؤوليات قسم شؤون المستثمرين / المساهمين

قسم شؤون المساهمين والمستثمرين بالشركة التجارية هو المسؤول عن إتاحة وتوفير البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة للمساهمين الحاليين والمستثمرين المحتملين وكذلك الإحتفاظ بصورة من سجل مساهمي الشركة ومتابعة تحديثات السجل مع الشركة الكويتية للمقاصة لتحديث معلومات المساهمين، كذلك فإن قسم شؤون المساهمين هو الجهة المنوطة بتوفير البيانات والمعلومات والتقارير للمساهمين بالعديد من الطرق سواء من خلال المكاتبات الرسمية أو من خلال وسائل الإفصاح المتعارف عليها بالتنسيق مع الإدارات المعنية أو من خلال الموقع الإلكتروني للشركة.

تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات للاعتماد عليها في عمليات الإفصاح

يتم الإفصاح عن المعلومات الجوهرية من خلال قيام الشركة بالإفصاح على الموقع الإلكتروني للبورصة ومخاطبة الهيئة بالإعلان المتضمن للمعلومات المراد الإفصاح عنها وفقاً للنماذج الخاصة بذلك، بالإضافة إلى الإفصاح على الموقع الإلكتروني للشركة.

متطلبات تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين

- إن المساهمين الحاليين في "التجارية" هم المسجلون في دفاتر وسجلات الشركة الكويتية للمقاصة «المقاصة»، وكل سهم يخول مالكة الحق في حصة متعادلة لحصة غيره بلا تمييز في ملكية موجودات الشركة وفي الأرباح المقتسمة ولما كانت أسهم الشركة اسمية فإن آخر مالك لها يقيد اسمه في سجل الشركة يكون له وحده الحق في قبض المبالغ المستحقة عن السهم سواءً كانت حصصاً في الأرباح أو نصيباً في موجودات الشركة، ويحق لكل مساهم بغض النظر عن نسبة ملكيته ما يلي:
1. الحصول على الأرباح وفقاً لنتائج الشركة والتوصيات المرفوعة من المجلس والمعتمدة من قبل الجمعية العامة على شكل أرباح نقدية أو أسهم منحة.
 2. المشاركة في انتخاب أعضاء المجلس وعزلهم بما يتوافق مع القوانين المنظمة.
 3. المشاركة في إدارة الشركة عن طريق الترشح لعضوية مجلس الإدارة وحضور الجمعيات العامة والاشتراك في مداولتها والتصويت على قراراتها وفقاً لأحكام القانون وعقد التأسيس والنظام الأساسي.
 4. الحصول قبل اجتماع الجمعية العامة العادية بسبعة أيام على الأقل على البيانات المالية عن الفترة المحاسبية المنقضية وتقرير مجلس الإدارة وتقرير مراقب الحسابات (التقرير السنوي).
 5. مراقبة أداء الشركة بشكل عام وأعمال مجلس الإدارة بشكل خاص ومساءلة أعضاء المجلس أو الإدارة التنفيذية ورفع دعاوى المسؤولية منفرداً نيابة عن الشركة في حال عدم قيام الشركة برفعها، وذلك في حال إخفاقهم في أداء المهام المناطة بهم. ويجوز للمساهم رفع دعواه الشخصية بالتعويض إذا كان الخطأ ألحق به ضرراً.
 6. التصرف في الأسهم المملوكة له وتحويلها طبقاً للقانون، والأولية في الاكتتاب بالأسهم الجديدة والسندات والصكوك وفقاً لأحكام القانون وعقد الشركة.
 7. المشاركة في أصول وموجودات الشركة عند التصفية بعد الوفاء بما عليها من ديون.
 8. الحصول على المعلومات والبيانات الخاصة بنشاط الشركة واستراتيجيتها التشغيلية والاستثمارية بشكل منتظم وميسر دون المساس بمصالح "التجارية" وفقاً للأنظمة والقوانين المتبعة.
 9. حق الأولوية في الاكتتاب في الأسهم الجديدة بنسبة ما يملكه كل منهم من أسهم وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطارهم بذلك، كما يجوز للمساهم التنازل عن هذا الحق لمساهم آخر أو للغير بمقابل أو بدون مقابل ويجب أن يكون هذا التنازل مكتوباً وموثقاً وخلال فترة حق الأولوية وإلا كان باطلاً ولا يترتب عليه أي أثر.
 10. حق الأولوية في الاكتتاب في السندات أو الصكوك إذا أبدوا رغبتهم خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ دعوتهم لاستعمال هذا الحق.
 11. يحق لعدد من المساهمين يمثلون 25% من رأس المال طلب استبدال مراقب الحسابات أثناء السنة المالية.
 12. يجوز لمساهمين يملكون 5% من رأسمال الشركة أن يطلبوا من الوزارة تعيين مدقق حسابات لإجراء تفتيش على الشركة فيما ينسبونه إلى المدير أو أعضاء المجلس أو مراقب الحسابات أو الرئيس التنفيذي للشركة من مخالفات في أداء واجباتهم متى كانت لديهم من الأسباب ما يبرر هذا الطلب.

سجل الأسهم لدى وكالة المقاصة بهدف المتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين

يتم حفظ سجلات المساهمين لدى "المقاصة" والتي يتم تحديثها أولاً بأول عند كل تغيير، ويمكن الاطلاع عليها من خلال الاتصال المباشر والطلب من إدارة "المقاصة" وفقاً للعقد المبرم بين "التجارية و المقاصة"، فضلاً عن أن "التجارية" تحتفظ بسجلات محدثة بأسماء مساهميها وعدد أسهمهم ونوعها والقيمة المدفوعة عن كل سهم ونسب ملكياتهم وأرقام هوياتهم التعريفية وبيانات الاتصال الخاصة بهم من خلال قسم تنظيم شؤون المستثمرين والمساهمين.

تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات ومتابعة أنشطة الشركة

تهتم التجارية بتشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة وتعمل التجارية على تشجيع كافة فئات المساهمين على حضور إجتماعات الجمعية العامة حيث تتعدّد الجمعية العامة بدعوة وحضور المساهمين وتعتبر السلطة العليا في الشركة، وتقوم الجمعية العامة بانتخاب وتعيين مجلس الإدارة الذي توكل إليه مهام التصرف نيابة عن المساهمين لحماية مصالحهم وتحقيق أهداف الشركة وتطلعاتهم. ويلتزم مجلس الإدارة بالتالي:

- حث المساهمين على حضور اجتماع الجمعية العامة، وذلك في الزمان والمكان الذين يحددهما عقد التأسيس والنظام الأساسي أو مجلس إدارة الشركة بحيث يتم ترتيب موعد ومكان الاجتماع بما ييسر عليهم ويشجعهم على الحضور.
- كل موضوع معروض في جدول أعمال الجمعية العامة العادية أو غير العادية يكون مصحوب بشرح وافٍ واستعراض كافٍ لجميع جوانبه لتمكين المساهمين من اتخاذ قراراتهم بناء على المعلومات المقدمة إليهم، بشكل سليم ومدروس وليس مجرد استكمال الجوانب الشكلية للاجتماع.
- يتم إدارة الجمعية العامة على النحو الذي يسمح للمساهمين بالتعبير عن آرائهم.
- لكل مساهم عدد من الأصوات يعادل عدد أسهمه وتصدر القرارات بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة، وتضمن الشركة إتاحة الفرصة لكافة المساهمين بممارسة حق التصويت دون وضع أية عوائق تؤدي إلى حظر التصويت وذلك من خلال:
 - يتمتع كافة المساهمين بذات حقوق التصويت الممنوحة لهم وبذات المعاملة من الشركة أياً كانت حصص ملكيتهم.
 - يحق للمساهم التصويت بصفة شخصية أو بالإنابة مع إعطاء نفس الحقوق والواجبات في كلتا الحالتين.
 - إحاطة المساهمين علماً بكافة القواعد التي تحكم إجراءات التصويت وذلك قبل بدء الجمعية.
 - توفير كافة المعلومات الخاصة بالتصويت لكافة المساهمين الحاليين والمستثمرين المرتقبين، مع ضمان توفير تلك المعلومات بشكل مستمر ودائم ولكافة فئات المساهمين.
 - لا يتم فرض أي رسوم مقابل حضور أي فئة من فئات المساهمين لاجتماعات الجمعية العامة كما لا يتم منح أي ميزة تفضيلية لأي فئة مقابل الفئات الأخرى من المساهمين.

النظم والسياسات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح وتشجيعهم على متابعة أنشطة الشركة

تلتزم التجارية بمعايير تطبيق الحوكمة والقوانين والتعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية بشأن أصحاب المصالح مثل قانون العمل، قانون الشركات ولأئحته التنفيذية والعقود المبرمة مع أصحاب المصالح والتي توفر لهم فرصة الحصول على تعويضات فعلية في حالة انتهاك أي من حقوقهم وكذلك المعايير التي نصت عليها منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية والتي تضمنت دور أصحاب المصلحة أو الأطراف المرتبطة بالشركة، حيث أوصت بضرورة العمل على احترام حقوقهم القانونية والتعويض عن أي انتهاك لتلك الحقوق وكذلك آليات مشاركتهم الفعالة في متابعة أعمال الشركة، وقامت الشركة بضمان حقوق أصحاب المصالح من خلال آليات محددة تتمثل في:

- توفير المعلومات وفرص الإطلاع عليها دورياً وفي التوقيت المناسب من خلال البيانات المالية المرحلية والإفصاحات المستمرة وإتباع سياسة الشفافية.
- تطوير آليات مشاركة العاملين في تحسين الأداء من خلال اتباع سياسة الباب المفتوح والتقييم والتطوير المستمر للأداء.
- السماح لذوي المصالح من الأفراد والجهات التي تمثلهم بالاتصال بحرية بمجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية للتعبير عن مخاوفهم تجاه أية تصرفات غير قانونية أو منافية لأخلاقيات المهنة بما لا يؤدي إلى المساس بحقوقهم أو الانتقاص منها إذا ما فعلوا ذلك.
- تطبيق المساواة في التعامل مع الأطراف المختلفة لكافة أعضاء المجلس، الأطراف ذوي العلاقة وأصحاب المصالح دون تمييز أو شروط تفضيلية.
- التزام الشركة بالعقود المبرمة مع أصحاب المصالح والتي تضمن حصول أي طرف على التعويضات الملائمة والمناسبة وفقاً لما تنص عليه تلك التعاقدات وبما يتماشى مع القوانين المنظمة.
- وضع أدلة سياسات وإجراءات تنظم العلاقة مع العملاء والموردين وآلية المحافظة على سرية المعلومات المتعلقة بهم من خلال الإدارات المعنية.
- وضع آليات محددة لحماية حقوق أصحاب المصالح وفقاً لما تنص عليه التعاقدات والسياسات التشغيلية للشركة.

آليات حصول أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بصورة منتظمة

يتم توفير برنامج تعريفي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية الجدد، ويتضمن هذا البرنامج ملفاً يضم وصفاً لمهام وأنشطة الشركة والتخطيط الاستراتيجي وإدارة المخاطر ونظام الرقابة، بالإضافة إلى أية معلومات أخرى ذات صلة. ويتم التنسيق لإجراء زيارة المواقع الرئيسية لأصول الشركة. وتتم مراجعة البرنامج التعريفي وتعديله بشكل دوري وضمان توفره في حال تغير المجلس أو أحد أعضائه على أن يتضمن الأمور التالية كحد أدنى :

- استراتيجية الشركة وأهدافها.
 - المسؤوليات والمهام المناطة بالأعضاء فضلاً عن الصلاحيات والحقوق.
 - الالتزامات القانونية والرقابية الملقاة على عاتق الشركة ومجلس الإدارة.
 - ملخص عام عن أعمال الشركة والوضع المالي (يتضمن ملخص البيانات المالية والتقارير السنوية للسنوات الماضية، التوزيعات، الأصول، مؤشرات الأداء، الاستثمارات، المشاريع، المحافظ العقارية، الموازنة التقديرية للسنوات القادمة...).
 - عقد التأسيس والنظام الأساسي.
 - الهيكل التنظيمي للشركة وخطة التعاقد الوظيفي.
 - استراتيجية توزيع الأصول.
 - التقرير السنوي وتقرير الحوكمة للسنة السابقة ودليل الحوكمة المحدث.
 - دليل الاتصال (بطاقة معلومات تحتوي تفاصيل الاتصال للأعضاء والإدارة التنفيذية ومكتب رئيس مجلس الإدارة تتضمن الأسماء، المسميات الوظيفية، أرقام الهواتف، النقال، الفاكس والبريد الإلكتروني).
- إضافة إلى ما سبق يتم وضع واعتماد خطة سنوية لبرامج التدريب لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشأن ما يستجد من معايير وتنظيمات وتحديثات خاصة في مجال العمل الإداري والمالي وذلك لتطوير أدائهم وتنمية مهاراتهم وثقل خبراتهم وبصفة خاصة في مجال الحوكمة وإدارة المخاطر.

تقييم أداء مجلس الإدارة وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

يتم إجراء التقييم الذاتي لأداء أعضاء مجلس الإدارة شاملاً أداء الرئيس و نائب الرئيس، حيث يتم إجراء التقييم الذاتي بشكل سنوي ويتم مراجعة واعتماد التقييم من قبل لجنة الحوكمة ومجلس الإدارة على أن يتم تقييم الأداء من خلال مؤشرات أداء موضوعية (KPIs) لتقييم مجلس الإدارة ككل ومساهمة كل عضو من أعضاء المجلس وكل لجنة من لجانها، على أن يتضمن تقييم المجلس واللجان مجموعة من المؤشرات:

أ- مؤشرات نوعية:

- درجة الانحراف بين الموازنة التقديرية للشركة والأرقام الفعلية المحققة.
- مدى التقدم المحرز نحو تحقيق الأهداف المرجوة.
- مدى الاستجابة نحو تصويب الملاحظات الواردة من الجهات الرقابية.
- مدى الاستجابة السريعة نحو إدراك المشاكل والقدرة على حلها.
- معدل الدوران للعاملين لقياس درجة الانتماء للشركة.
- الدورات التدريبية التي تم الحصول عليها وارتباطها بطبيعة العمل.

ب- مؤشرات كمية:

- العائد على متوسط الأصول.
 - العائد على متوسط حقوق المساهمين.
 - صافي هامش الربح.
- كذلك يتم إجراء تقييم سنوي لأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة من قبل كافة أعضاء المجلس لتحديد مستوى الأداء ومدى الحاجة إلى التطوير على المستوى الفردي بناء على النموذج المعد لذلك والذي يتضمن المؤشرات التالية:
- درجة تمتع العضو بالمهارات والخبرات الكافية لتنفيذ مهامه.
 - مدى بذل الجهد والعناية الواجبة في تنفيذ المهام المناطة به والمشاركة الفعالة في اجتماعات المجلس واللجان.
 - نسب الحضور ودرجة الإلتزام بإجتماعات المجلس واللجان.
 - مدى تمتع العضو بالحيادية والنزاهة والإلتزام بالقوانين والسياسات الخاصة بالشركة.

القيم المؤسسية منهجية الشركة

الرؤية

«الشركة التجارية العقارية في مصاف أولى وأكبر الشركات العاملة في مجال صناعة العقار بدولة الكويت والأسواق الإقليمية والعالمية» نحن نسعى للحفاظ على تبوء مركزاً متقدماً بين أفضل الشركات العاملة في قطاع العقار على المستوى المحلي والإقليمي والعالمي من خلال خلق بيئة عمل تنافسية وطموحة وتقديم أفكار ومشروعات تدعم نمو وتطور الشركة وقطاع العقار بوجه عام.

الرسالة

«زيادة أرباح الشركة بما يؤدي إلى تعظيم حقوق المساهمين وخدمة المجتمع الكويتي»
تلتزم التجارية باتباع استراتيجية منخفضة المخاطر تضمن الموازنة بين التكلفة والقيمة المضافة واستمرارية تحقيق العوائد والتدفقات النقدية بما يلبي التزامات الشركة وتطلعات المساهمين وترجمتها إلى خطط عمل سنوية قابلة للتنفيذ ومتابعة عملية التنفيذ والتحقق من إنجاز المهام وفقاً للخطط والصلاحيات والمسؤوليات.

الإستراتيجية

اقتناء الأصول الجيدة والمحافظة على التوازن والتنوع بمحففتنا العقارية بين العقارات المدرة للدخل والأصول الاستراتيجية بالسوق المحلية والإقليمية والعالمية، بالإضافة إلى تعظيم حصة الشركة في تقديم إدارة خدمات العقار والمرافق مما يحقق زيادة النمو وخلق قيمة مضافة مستدامة لمساهميننا وشركائنا.

الخطة المستقبلية

تحرص الشركة التجارية العقارية على الاستمرار في تنويع استثماراتها العقارية سواء من حيث القطاعات والأسواق، خاصة في ظل الأوضاع والظروف والتغيرات الاقتصادية التي يمر بها العالم بشكل عام ودول الشرق الأوسط بشكل خاص من خلال الحفاظ على الاستثمارات ذات العوائد التشغيلية المجزية وذلك بالسوق المحلية والأسواق المستقرة سياسياً واقتصادياً والعمل على تنميتها، مع اجراء المتابعة الحثيثة والمستمرة للأوضاع والتغيرات الاقتصادية ومدى انعكاساتها على الأسواق بحيث يتم تحديث وتعديل خطط واستراتيجيات الشركة في الوقت المناسب ، ذلك بالتوازي مع دعم وتطوير إدارة أملاك الغير وتقديم خدمات المرافق بما يكفل تقديم خدمات متميزة لعملاء الشركة.

الدخل الأمثل

تطبيق آلية داخلية نشطة لضمان تحقيق الربحية المثلى من أصول التجارية من خلال الإدارة الفعالة للأصول والموارد، لتعزيز الدخل الأمثل لأصول الشركة والحصول على عوائد جيدة لضمان التوزيعات النقدية علماً بأن نسب العوائد والتوزيعات تخضع لزيادة الإيرادات والربحية.

we
BELIEVE IN THE
5T's
OUR RECIPE FOR SUCCESS

قيمتنا ومبادئنا



مع خالص تحياتي
With my best regards
عبدالفتاح معرفي
Abdulfatah Marafie

القاعدة الحادية عشر - التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

موجز سياسات وإجراءات المسؤولية الاجتماعية

تحت شعار «نحن نهتم» تعمل التجارية على المساهمة في مبادرات المسؤولية الاجتماعية تنفيذاً لأهدافها الإستراتيجية، كما تقوم بإطلاق برامج وأنشطة إجتماعية بشكل دائم ومستمر، وقد تنامي اهتمام التجارية بالمسؤولية الاجتماعية في الأعوام الماضية حتى أصبحت أحد معايير الأداء الأساسية خصوصاً وأن الشركة ترى أن المسؤولية الاجتماعية لم تعد مسألة تطوع لمساعدة المجتمع، بل أصبحت أمراً أساسياً للنجاح على المدى الطويل من خلال مختلف الأنشطة (الخيرية، الثقافية، العلمية، الصحية، البيئية والاجتماعية) إنطلاقاً من مبدأ الالتزام والتعامل وفقاً لتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء التي تحث على التعامل وفق أفضل المعايير وفي أطر التكافل الاجتماعي.

معايير تنفيذ سياسة المسؤولية الاجتماعية في التجارية:

- الإحترام والمسؤولية، بمعنى احترام الشركة للبيئة الداخلية (العاملين)، والبيئة الخارجية (أفراد المجتمع).
- دعم المجتمع ومساندته.
- حماية البيئة من خلال المبادرة بتقديم ما يخدم البيئة ويحسن من الظروف البيئية في المجتمع ومعالجة المشاكل البيئية بمختلف أنواعها مثل (الصحة والتعليم) وبما يتماشى مع المشاريع والأنشطة التي تمارسها الشركة.
- البرامج والآليات المستخدمة والتي تساعد على إبراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الاجتماعي.

قامت التجارية بوضع مجموعة من البرامج والآليات التي تضمن إستمرارية تنفيذ سياسات المسؤولية الاجتماعية بشكل دائم ووفقاً لآليات منظمة ومتسقة حيث يتم:

- وضع خطة سنوية معتمدة من مجلس الإدارة بكافة المساهمات والفعاليات والأنشطة خلال العام.
 - اعتماد مخصص سنوي لتنفيذ خطة المسؤولية الاجتماعية.
 - الإشراف المستمر من قبل لجنة الحوكمة على تنفيذ خطة المسؤولية الاجتماعية.
 - رفع تقارير دورية إلى لجنة الحوكمة عن الأنشطة المنفذه بالإضافة إلى منشور إخباري دوري يوضح الفعاليات التي نفذتها الشركة وطبيعة المساهمات.
- بالإضافة إلى فعاليات ومساهمات الخطة السنوية فقد نظمت الشركة حملات منظمة ومستمرة طوال العام مثل حملة "زرع شجرة في وطني"، وحملة رfid الخاصة بتوزيع الوجبات الغذائية للمحتاجين.

مبادرة "أزرع شجرة في وطني" للسنة الثالثة على التوالي في بوليفارد



نظمت الشركة التجارية العقارية للسنة الثالثة على التوالي فعالية "أزرع شجرة في وطني" بالتعاون مع الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية بحيث تم تنفيذها مرتين خلال فبراير 2019 وتم زراعة أكثر من 2000 شتلة بمشاركة العديد من المواطنين والمقيمين وطلاب المدارس. وهدفت الحملة الى زراعة الأشجار في حديقة بوليفارد وتوعية المجتمع بأهمية الزراعة وما تعود عليه من فوائد بيئية كثيرة على الكويت. وكما هدفت الى تشجيع المواطنين والمقيمين في الكويت على الاهتمام بالبيئة وتحفيزهم لإطلاق مبادرات مماثلة نحو مستقبل أكثر إخصاراً وهذا ما حدث بالفعل فقد لوحظ إطلاق حملات مماثلة في أرجاء الكويت على صعيد القطاع الخاص.

"أشراقه أمل 7" يحتفل بإبداعات ومواهب أبنائنا من ذوي الاحتياجات الخاصة



اختتمت الشركة التجارية العقارية مهرجان "أشراقه أمل 7" تحت شعار "معا نبني الأمل.... شاركونا فرحتهم"، والذي عقدت فعالياته في مجمع سيمفوني ستايل بتاريخ 19 مارس 2019 والذي تزين بإبداعات ومواهب أبنائنا من ذوي الاحتياجات الخاصة، وذلك تحت رعاية الرئيسة الفخرية للنادي الكويتي الرياضي للمعاقين الشيخة شيخة العبدالله وبحضور رئيس مجلس الإدارة السيد عبدالفتاح معرفي.

وتخلل المهرجان أيضا عرض حصري من فرقة "بوليود" الذين امتعوا الطلاب، المشاركين، وجميع الحضور، بالإضافة إلى العديد من العروض المسرحية الفنية والأدبية، والأنشطة والفعاليات التي أبرزت قدرات ودور هذه الفئة من المجتمع في دفع عجلة التنمية. وكان لهذا المهرجان الأثر الكبير في تواصل الجهات المعنية والرعاة بما يسهم في خلق بيئة أفضل ومستقبل أكثر إشراقاً لأبنائنا من ذوي الاحتياجات الخاصة.

حملة "بداية خير في شهر الخير" للسنة الثالثة على التوالي



نظمت الشركة التجارية العقارية حملة "بداية خير في شهر الخير" في تاريخ 29 أبريل 2019. وهدفت الحملة الى تجهيز مونة رمضان من مواد غذائية واستهلاكية وتوزيعها على الأسر المتعففة في مناطق مختلفة من الكويت. حيث تم تجهيز أكثر من 150 علبة تموينية تحتوي الأساسيات الغذائية التي قد تحتاجها أي أسرة خلال شهر رمضان الكريم بمساعدة أيادي وسواعد الموظفين المتطوعين من الشركة التجارية العقارية وفندق سيمفوني ستايل.

حملة " خذ وقتاً من مشاغل الحياة، لإنقاذ حياة" للتبرع بالدم

نظمت الشركة التجارية العقارية للسنة الخامسة على التوالي أيضاً حملة للتبرع بالدم تحت عنوان " خذ وقتاً من مشاغل الحياة، لإنقاذ حياة" في برج التجارية القائم في قلب العاصمة.

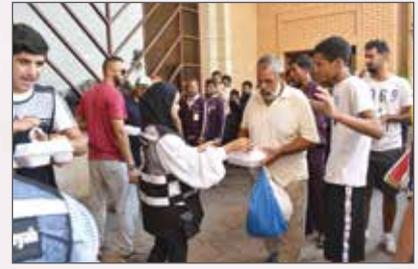
وقد تكلفت حملة التبرع التي تم تنظيمها في 22 اغسطس 2019 بالنجاح الباهر بمشاركة عدد كبير من موظفي الشركة التجارية العقارية وفندق سيمفوني ستايل بالإضافة الى عدد كبير من المستأجرين وموظفي وزوار البرج وتبرعاتهم التي اسهمت بدعم احتياجات بنك الدم المركزي.



مبادرة " رfid" الأسبوعية

تستمر الشركة التجارية العقارية بمبادراتها الخيرية الأسبوعية "رفد" التي تُقام كل يوم جمعة من كل أسبوع في تمام الساعة 11 صباحاً للسنة الثالثة على التوالي في فندق سيمفوني ستايل.

وتهدف الحملة الى توزيع اكثر من 100 وجبة طعام طازجة من مطبخ فندق سيمفوني ستايل للمتغضفين في جميع أنحاء دولة الكويت وذلك عن طريق التجمع في إحدى مساجد الكويت بعد صلاة الجمعة لتوزيع الوجبات الغذائية. كما تهدف أيضاً لترسيخ مفهوم العمل الخيري والتطوعي لدى الشباب لإبراز دورهم في خدمة الوطن والمجتمع والمساهمة في إسعاد الآخرين.



تبرع بلعبة... انشر الفرح"

بدأت الشركة التجارية العقارية بأحدث حملاتها التي بدأتها 26 سبتمبر 2019، حملة "تبرع بلعبة... انشر الفرح" والتي هدفت لجمع ألعاب الاطفال والتبرع بها لصالح الأطفال من ذوي الاسر المتعففة داخل دولة الكويت. وهدفت هذه الحملة أيضاً إلى إسعاد الأطفال المتغضفين وإدخال البهجة إلى قلوبهم، كما حرصت على حث الأهل على تعليم أبنائهم على الإيثار والكرم ومشاركة النعم التي أنعم الله عليهم بها مع من هم أقل حظاً منهم. وعبر فريق التسويق والاتصال للشركة التجارية العقارية عن سعاداته بهذه الحملة التي تعتبر الأولى من نوعها. كما شكروا جميع الرعاة الذين أسهموا بنجاح هذه الحملة من خلال تعاونهم وتبرعاتهم الكريمة للأطفال.



التجارية العقارية في زيارات خاصة لمستشفيات الاطفال

واصلت الشركة التجارية العقارية للسنة الثانية على التوالي زياراتها لجنح الأطفال في المستشفيات التابعة "للجمعية الكويتية لرعاية الأطفال" في المستشفيات وذلك في الربع الأخير من 2019. وهدفت هذه الزيارات الى نشر الأجواء الايجابية والترويج عن الأطفال المقيمين والمراجعين بالمستشفى وادخال البهجة والسرور إلى أنفسهم. وتضمنت هذه الزيارات العديد من الفعاليات والبرامج الترفيهية والثقافية التي يحرص فريق التجارية عليها لاهتمامهم الكبير بالجانب النفسي للأطفال المرضى والوقوف إلى جانبهم خلال مرحلة العلاج وأيضاً توفير كل ما هو متاح من وسائل الترفيه لرفع معنوياتهم من أجل التعافي سريعاً داعين المولى عز وجل بأن يمن عليهم بالشفاء العاجل.



إنجازات ومشاريع الشركة

إدارة قاعة بوليفارد



في قلب السالمية، ووسط مساحات خضراء خلابة، تتواجد قاعة بوليفارد لتضم لحظاتكم وتجعلها أكثر تميزاً وجمالاً. حيث تمتد قاعة بوليفارد على مساحة أكثر من 1,641.529 متر مربع وتحتوي على قاعات افراح فاخرة وقاعات اجتماعات مميزة والتي افتتحت بالربع الأخير من 2019. وتضم قاعة الأفراح بمساحة شاسعة تتسع لأكثر من 800 شخص لتجعل ليلة العمر ومناسباتكم تجربة لا تنسى. كما وتحتوي قاعة بوليفارد على غرفة خاصة بالعرائس تعطي أميرة الليلة الاحساس بالخصوصية والرفاهية والدلال لتهيئتها لعيش ليلة العمر. وقد تم تصميم الغرفة بألوان وتصاميم ملكية توحى بطابع من الترف تستحقه كل عروس. أما قاعة الاجتماعات فهي قاعة مجهزة تخطف الأنظار بمساحة كبيرة تعطيك الاحساس العالي بالخصوصية.

داين زون



"داين زون" هو أحدث مشاريع الشركة التجارية العقارية ويتكون من 26 فيلا تتمتع بأجواء هادئة وساحرة ومطلّة على البحر مباشرة. تبلغ مساحة هذا المشروع 8,300 متر مربع وتم تأجير 100% و 62% منهم باشروا بمزاولة أنشطتهم. ويعتبر مشروع "مطاعم داين زون" مفهوم مميز من مطاعم وكافيهات بطابقين وجلسات خارجية لكل فيلا.

مطاعم لايت



يقع مشروع لايت على أهم التقاطعات بالطريق الساحلي بمنطقة المهبولة ويحتوي على 11 وحدة ويضم نخبة من أرقى المطاعم محلياً وعالمياً على مساحة 5,940 متر مربع. ويتميز مشروع مطاعم لايت بإرتفاع سقف يصل إلى 7.4 متر وأرضية مرتفعة عن منسوب الشارع حيث تقع مواقف السيارات في منسوب الأرضي المنخفض، كما تتميز المطاعم بمناطق جلوس خارجية من الممكن دمجها مع المناطق الداخلية، وبين المنطقتين الخاصة بالجلوس في وسط المشروع تقع المنطقة الوسطية والتي تحتوي على نافورة راقصة ذات منظر خلّاب ومساحة مفتوحة متعددة الأغراض مجهزة بخدمات لاستغلالها لمناسبات ثقافية وفنية.

مجمع جمان السكني



مجمع جمان السكني أحد إبداعات الشركة التجارية العقارية المعمارية وهو يعد صرح عقاري مصمم بنظام المباني الذكية ويقع على مساحة أرض 7,950 متر مربع في منطقة المهبولة. يتكون المجمع من برجين سكنيين يتكون كل منهما من 12 طابقاً بالإضافة إلى مواقف سيارات ومحلات تجارية متعددة. ويمتاز المجمع بتنوع الشقق السكنية بمساحات مختلفة منها شقق مكونة من غرفة نوم واحدة وغرفتين نوم و ثلاث غرف نوم وشقق دوبلكس Penthouse بالإضافة إلى فلل منفصلة Townhouse مكونة من 3 أدوار ولكل شقة شرفة مميزة. كما يتوفر في المجمع نادي صحي وملعب سكواش وحمامات سباحة وحدائق خلّابة.

مجمع تاتشر السكني

يقع مشروع تاتشر في منطقة المهبولة، ويتكون من شقق مفروشة بنظام الفنادق التي تتوفر فيها كافة الخدمات. اجمالي مساحة الأرض 5,373 متر مربع. يحتوي المشروع على ثلاثة أبراج متصلة جزئياً يتكون كل منها من 16 طابق تحتوي على 77 شقة ومحل تجاري ويخدم تلك الشقق 7 مصاعد أفراد ومصعد خدمات وأيضاً مسابح للكبار والصغار وجاكوزي ونادي صحي مجهز بالكامل وملعب سكواش. كما يتوفر بالمجمع 6 فلل تتكون كل منها من دورين و سرداب. ويتضمن المجمع كافة الأنظمة الذكية وخدمات التشغيل والإدارة الحديثة والحراسة والأمن على مدار الساعة.



سيمفوني ستايل (فندق - مكاتب - سوق تجاري)

يعد مشروع سيمفوني أحد أبرز مشاريع الشركة التجارية العقارية في دولة الكويت. تبلغ مساحة أرض المشروع 11,749 متر مربع ومساحة البناء تتعدى 95,000 متر مربع. يتكون سيمفوني ستايل من ثلاثة أجزاء الأول هو برج المكاتب التجارية ويتكون من 10 أدوار، والثاني هو سيمفوني ستايل مول: ويحتوي على محلات تجارية موزعة على 3 أدوار. كما ويحتوي على أكثر من 52 محل بأفكار متميزة من أصحاب المشاريع الصغيرة تحت عنوان "اللوبي". وأما الجزء الثالث من المشروع فهو فندق سيمفوني ستايل الكويت، التابع لـ Collection Radisson.



برج التجارية (مكاتب - سوق تجاري)

يعتبر برج التجارية أحد أهم مشاريع الشركة التجارية العقارية وهو صرح عقاري متميز يجمع بين الشكل المعماري الحديث والأول من نوعه بدولة الكويت. ويقام على أرض مساحتها 4,200 متر مربع، يتكون من 36 دور للمكاتب بالإضافة إلى 4 أدوار للمحلات التجارية وارتفاعه 218 متر وبلغت تكلفة المشروع حوالي 37 مليون دينار كويتي. ويتميز برج التجارية بموقع استراتيجي في قلب العاصمة الكويت وبإطلالة جميلة على حديقة الشهيد. وقد حصل برج التجارية على جائزة التميز للمشاريع الإنشائية من المعهد الأميركي للخرسانة فرع الكويت، وهي جائزة تمنح تقديراً للأعمال المتميزة في مجال التصميم والإنشاء والتنفيذ للخرسانة على مستوى دولة الكويت.





إدارة (إدارة أملاك الغير)

إدارة هي وحدة الأعمال الإستراتيجية التابعة للشركة التجارية العقارية والمسؤولة عن توفير خدمات إدارة العقار بأعلى مستوياتها لتلبية إحتياجات السوق وتقديم خدمات عقارية لكافة أنواع العقارات سواءً السكنية، التجارية، أو الاستثمارية. تتطلق أعمال "إدارة" وفق أرقى المعايير ويحرص على ذلك فريق عمل ذو كفاءات متميزة في مجال إدارة العقارات. وتتميز بتقديم خدمات استشارية عقارية من الدرجة الأولى من خلال خبرات اكتسبتها الشركة على مدى أكثر من 15 سنة من النجاح والمعرفة الجيدة بالسوق ومسبوقه بدراية فنية لا مثيل لها. كما وتحرص "إدارة" على مساعدة العملاء لتحقيق أعلى قيمة لأصولهم العقارية وتخفيض نسبة المخاطر إلى أدنى مستوى.

وتطمح الشركة التجارية العقارية من خلال "إدارة" إلى خلق قيمة مضافة لأصحاب العقارات والأملاك في دولة الكويت لكل من يرغب بالحصول على الراحة والأمان والمسؤولية في متابعة وإدارة أملاكهم بخبرات متراكمة ومن قبل ذوي الإختصاص وتكريسها لمنفعتهم بغض النظر عن حجم محفظة العقار.

تمتد خبرة الشركة التجارية العقارية الواسعة على مدى السنين في إدارة عقاراتها وعقارات أملاك الغير باختلاف أنواعها ومنها السكني، التجاري، المكاتب، والترفيهي. ومن العقارات المميزة التي استلمتها "إدارة" ضمن أنشطتها لإدارة عقارات الغير "كيوب مول وبوليفارد".

مدراء عقار ذوي خبرة واسعة





الشركات التابعة

شركة المتاجرة العقارية شركة السامية جروب لتنمية المشاريع	الكويت
الشركة التجارية للتطوير العقاري	البحرين
الشركة التجارية للتطوير العقاري	مملكة المغرب

الشركات الزميلة

شركة مجتمعات الأسواق التجارية الشركة الكويتية للمنتزهات شركة برج هاجر شركة أفكار القابضة شركة الجهراء السياحية شركة الفرص الخليجية	الكويت
شركة بيان العقارية	المملكة العربية السعودية
شركة مزن الاستثمارية القابضة	المغرب
شركة فاكيشن كلوب فنشر	الإمارات العربية المتحدة
ويغز بديع ديشيلومبنت الشركة التجارية للمنتزهات والتطوير العقاري	البحرين

الشركة التجارية للتطوير العقاري -
شركة تابعة

إنجاز 85% من مرحلة البناء في برج سيمفوني
- مملكة البحرين

يتكون مشروع برج سيمفوني من 46 طابقاً و 351 شقة أخاذاة بالإضافة إلى باقة متنوعة من المرافق مما يجعله مثالياً للراغبين في الإستمتاع برغد العيش وراحة البال طوال الوقت. وقد حاز برج سيمفوني على جائزة أفضل تصميم برج سكني في مهرجان جوائز العقارات الأفريقية والعربية 2017 وذلك لتصميمه الفريد والمميز. ويقف برج سيمفوني الشاهق والمشيد على مساحة قدرها 3,856 متراً مربعاً في قلب مدينة المنامة، عاصمة مملكة البحرين. بالقرب من أشهر المراكز التجارية والمعالم السياحية البارزة.

تتفرد جميع الشقق بإطلالة ساحرة بانورامية على البحر، وصممت لتمنح الشعور بالسعادة والرفاهية. أربع خيارات رئيسية بإمكان العملاء الإختيار منها، ويشمل وحدات الأستديو تتراوح مساحتها من 39 إلى 48 متر مربع. أما الوحدات ذات غرفة نوم واحدة فتبلغ مساحتها من 70 إلى 91 متر مربع، ومساحة الوحدات ذات غرفتي نوم بين 119 متر إلى 153 متر مربع. أما الوحدات المكونة من ثلاث غرف نوم فتبلغ مساحتها 199 متراً مربع. ويحتوي المشروع على مرافق متعددة منها مركز رجال الأعمال، كافيه، ألعاب أطفال، نادي رياضي للنساء وآخر للرجال، ملعب كرة سلة، سبا، حمامات سباحة، جاكوزي، ومتجر مصغر.

تم الانتهاء من بناء الهيكل الخارجي في شهر نوفمبر 2018، وجاري العمل حالياً على التشطيبات الداخلية للبرج والتي تتضمن الأرضيات، الأسقف، المطابخ، الخزائن ودورات المياه. بالإضافة الى تشطيبات أخرى منها المصاعد، الواجهات، والمرافق المشتركة. حيث انه تم إنجاز حوالي 85% من إجمالي المشروع، كما تم إنجاز شقق العرض في الطابق التاسع وقد افتتحت للعملاء في بداية عام 2019 وبلغت نسبة مبيعات الوحدات السكنية الى اكثر من 50% من الوحدات المعروضة للبيع.





بوليفارد
boulevard

شركة السامية جروب لتنمية المشاريع (بوليفارد) - شركة تابعة

بوليفارد

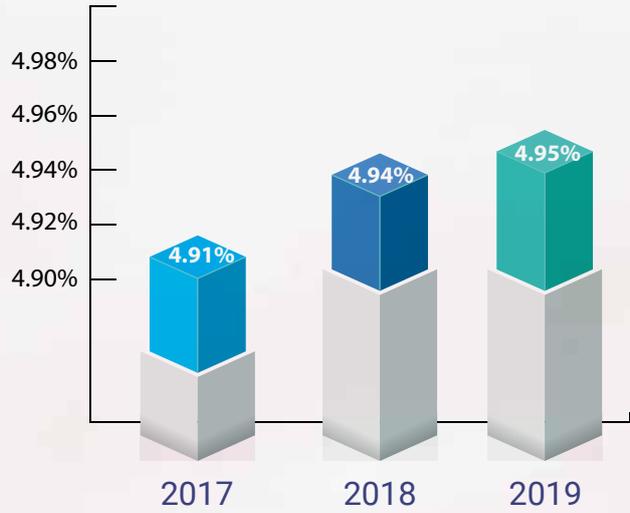
يقع مشروع بوليفارد في قلب منطقة السالمة النابضة بالحياة، ويمتد على أكثر من 353,529 متر مربع مما يسهل الوصول إليه من مختلف الجهات وبشكل رئيسي من جهة الطريق الدائري الخامس وشارع الخليج العربي. يعد بوليفارد أكبر محور سياحي في دولة الكويت على الإطلاق فيضم ضمن مساحاته الشاسعة مجموعة مذهلة من الفعاليات والأنشطة الثقافية، الرياضية، والترفيهية لجميع أفراد العائلة.

يحتضن بوليفارد بحيرة واسعة وممرات مائية خلابة خلال حدائقه الخضراء الشاسعة بالإضافة إلى مجموعة من المرافق الحديثة على رأسها مجمع بوليفارد الذي يضم عدد كبير من محلات "لوبي" المخصصة للمشاريع الصغيرة والمتوسطة، قرية مطاعم من الدرجة الأولى تطل على البحيرة إضافة إلى عدد كبير من المساحات الرياضية والملاعب المجهزة في الهواء الطلق من ضمنها ملاعب للتنس، كرة القدم، كرة السلة وملعب كريكت ضخم بمدرج للجمهور، صالون وسبا للنساء مجهز بالكامل مع حمام سباحة خارجي بالإضافة إلى قاعة احتفالات متعددة الأغراض وكذلك 4 محطات قطار ومواقف للسيارات تتسع لـ 1,958 سيارة.

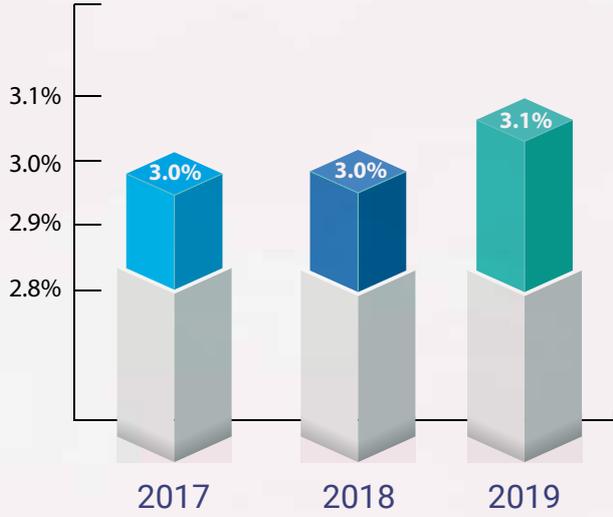


المؤشرات المالية			
2017	2018	2019	مليون دينار كويتي عدا النسب
178.7	178.7	178.7	هيكل رأس المال
519.4	522.4	538.9	اجمالي الموجودات
290.3	293.5	294.5	حقوق المساهمين
367.5	370.4	377.0	الاستثمارات العقارية
14.26	14.50	14.58	صافي الأرباح
%3.1	%3.0	%3.0	العائد على متوسط الأصول
%4.91	%4.94	%4.95	العائد على متوسط حقوق المساهمين
%7.98	%8.10	%8.16	العائد على رأس المال
8.09	8.25	8.3	ربحية السهم (فلس)

العائد على متوسط حقوق المساهمين %



العائد على متوسط الأصول %



صافي الأرباح



اجمالي الموجودات



الشركة التجارية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة – دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب
الحسابات المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الصفحة

المحتويات

58 - 55

تقرير مراقب الحسابات المستقل

59

بيان المركز المالي المجمع

60

بيان الدخل المجمع

61

بيان الدخل الشامل المجمع

62

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

63

بيان التدفقات النقدية المجمع

91 - 64

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة مساهمي الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع المحترمين

دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة للشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019، وبيانات الدخل، والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وكذلك الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة. برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في فقرة "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية) (ميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين). وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمر التدقيق الرئيسية

إن أمر التدقيق الرئيسية، في تقريرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها أهمية قصوى في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. وتم تناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأيها حولها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن تلك الأمور. فيما يلي أمور التدقيق الرئيسية المحددة وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له:

تقييم العقارات الاستثمارية

تبلغ قيمة الاستثمارات العقارية في البيانات المالية المجمعة 377,023,226 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 كما بلغ صافي الربح الناتج من التغير في القيمة العادلة لتلك العقارات المدرج في بيان الدخل المجموع مبلغ 1,863,235 دينار كويتي.

إن تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية يستند على تقييمات داخلية وخارجية باستخدام التدفقات النقدية المخصومة على مدار فترة الحياة المتوقعة وطريقة رسملة الدخل وطريقة السوق المقارن للأصل المعني. إن تحليل التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة وتقييم فترة الحياة المتبقية المتوقعة وتوقعات الدخل على الأصول التشغيلية الحالية يتطلب من المجموعة وضع تقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمستوى الأشغال المستقبلي ومعدلات النمو ومعدلات الإيجار ومعدلات الخصم. وعليه، فإن تقييم الاستثمارات العقارية هو من أمور التدقيق الرئيسية نظراً للافتراضات الهامة المطبقة والتقديرات الموضوعية. بالإضافة إلى ذلك، إن وجود عدم تأكد مادي حول التقديرات يتطلب مزيداً من الاهتمام بهذا الأمر خلال أعمال التدقيق حيث أن وجود أي تحيز أو خطأ عند تقدير القيمة العادلة قد ينتج عنه أخطاء مادية في البيانات المالية المجمعة.

Deloitte.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة مساهمي الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع المحترمين (تمة)

دولة الكويت

أمور التدقيق الرئيسية (تمة)

في حالة أن القيمة العادلة للعقار أعلى أو أقل من القيمة الدفترية تقوم المجموعة بالاعتراف بتعديل القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها ما يلي:

- قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ أدوات الرقابة المتعلقة بتقييم الاستثمارات العقارية.
- قمنا بتقييم كفاءة وقدرات المقيمين والإطلاع على شروط تعاقدهم مع المجموعة لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم كافي لأغراض التدقيق.
- قمنا بمطابقة إجمالي التقييم من واقع تقرير المقيمين مع المبالغ المدرجة في بيان المركز المالي المجموع.
- قمنا باختبار مدخلات البيانات الخاصة بتقييم عينة من الاستثمارات العقارية، بما في ذلك إيرادات التأجير، من خلال مطابقتها مع المستندات المؤيدة لتقييم مدى موثوقية واكتمال ودقة البيانات الأساسية.
- قمنا أيضاً بمقارنة عينة من التقييمات مع توقعاتنا للسوق والمحددة بشكل مستقل، وقمنا بمناقشة أية فروق.
- عند ملاحظة أي تقديرات خارج الإطار المقبول فإننا ناقش هذا الأمر مع المقيمين والإدارة لتفهم المبررات المتعلقة بتلك التقديرات.
- قمنا بإعادة احتساب الدقة الحسابية للقيمة الاستردادية.
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات الصادر بشأنها. نتوقع الحصول على التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019 بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولا يعبر بأي شكل عن أي استنتاج حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤولياتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عند توفرها، وتحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بصورة جوهرية مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها.

وإذا توصلنا، خلال قراءتنا للتقرير السنوي، إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا رفع تقرير حول تلك الوقائع إلى المكلفين بالحوكمة.

مسئوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على مزاولتها أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، والإفصاح عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، متى كان ذلك مناسباً، ما لم تعتمز الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توافر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

تتمثل مسؤولية المكلفين بالحوكمة في الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة مساهمي الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع المحترمين (تممة)

دولة الكويت

مسئوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع أن تؤثر بشكل فردي أو مجتمّع على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس أحكاماً مهنية ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتناول تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تفوق تلك الناتجة عن الخطأ؛ حيث أن الغش قد يشمل التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - تفهم نظم الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
 - استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكيد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتويات البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق للمجموعة، وتحمل المسؤولية كاملةً عن رأينا.
- ونتواصل مع المكلفين بالحوكمة، حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في نظم الرقابة الداخلية يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- كما نزود أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم أيضاً بشأن جميع العلاقات وغيرها من الأمور التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على استقلاليتنا والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.
- ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المكلفين بالحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، ولذلك فهي تعتبر من أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع القوانين أو اللوائح الإفصاح العلني عنها أو عندما نتوصل، في حالات نادرة للغاية، إلى أنه لا يجب الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا، نظراً لأنه من المتوقع أن يترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

Deloitte.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة مساهمي الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع. المحترمين (تتمة)
دولة الكويت

تقرير عن المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأنها قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما نص قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجوب إثباته فيها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجه قد يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجموع.



طلال يوسف المزيني

سجل مراقبي الحسابات رقم 209 فئة أ
ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

الكويت في 10 مارس 2020

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019

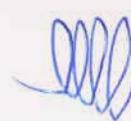
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2018	2019	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
24,881,238	24,208,755	5	ممتلكات ومنشآت ومعدات
370,400,645	377,023,226	6	استثمارات عقارية
47,308,182	47,039,108	7	استثمارات في شركات زميلة
34,252,835	38,678,198	8	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
476,842,900	486,949,287		
			الموجودات المتداولة
13,180,088	13,685,607	9	أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
20,750,539	22,906,744	10	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
9,974,210	11,287,721	11	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
1,622,383	4,024,768	12	النقد والتفقد المعادل
45,527,220	51,904,840		
522,370,120	538,854,127		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
178,708,714	178,708,714	13	رأس المال
1,308,384	1,308,384		علاوة إصدار
(3,599,426)	(3,196,562)	14	أسهم خزينة
36,941,642	38,443,068	15	احتياطي إجباري
27,829,414	28,580,127	16	احتياطي اختياري
5,374,271	5,200,726	17	احتياطيات أخرى
46,917,225	45,449,385		أرباح مرحلة
293,480,224	294,493,842		إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
22,064,705	22,714,131		حقوق الجهات الغير مسيطرة
315,544,929	317,207,973		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
949,902	953,146		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	2,542,755		التزامات إيجارات
150,886,386	188,646,441	18	تمويل من الغير
151,836,288	192,142,342		
			المطلوبات المتداولة
17,237,231	15,910,199	19	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
37,751,672	13,593,613	18	تمويل من الغير
54,988,903	29,503,812		
206,825,191	221,646,154		إجمالي المطلوبات
522,370,120	538,854,127		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



عدوان محمد العدواني
نائب رئيس مجلس الإدارة



عبدالفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2018	2019	إيضاح	
			الإيرادات
30,923,402	30,224,982	20	إيرادات تأجير استثمارات عقارية وإيرادات فندقية
(10,344,987)	(9,988,778)	20	مصاريف تشغيلية
1,390,884	254,839		بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(662,491)	(206,369)		تكلفة بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
21,306,808	20,284,674		صافي إيرادات من أنشطة تشغيلية
(2,184,877)	1,863,235		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
22,025	(11,627)		(انخفاض)/رد انخفاض قيمة أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
2,573,344	2,604,094		حصة في ربح من استثمار في شركات زميلة
4,246,820	4,440,167	21	ربح من استثمارات
164,882	56,377		إيرادات أخرى
26,129,002	29,236,920		إجمالي الإيرادات
			المصاريف والأعباء الأخرى
(2,326,784)	(2,484,723)		تكاليف الموظفين
(858,774)	(975,967)		مصاريف وأعباء أخرى
(8,283,793)	(8,472,221)		أعباء تمويل
1,963,758	(93,933)	22	(مخصصات وانخفاض في القيمة)/رد
-	(531,991)	19	مطالبات مالية
(9,505,593)	(12,558,835)		إجمالي المصاريف
16,623,409	16,678,085		صافي الربح قبل الاستقطاعات
(97,771)	(94,316)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(405,470)	(274,951)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(115,977)	(61,110)		مصروف الزكاة
(108,000)	-		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
15,896,191	16,247,708		صافي ربح السنة
			يوزع كما يلي:
14,503,751	14,583,884		لمساهمي الشركة الأم
1,392,440	1,663,824		لحقوق الجهات الغير مسيطرة
15,896,191	16,247,708		
8.25	8.30	23	ربحية السهم لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة

بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2018	2019	
15,896,191	16,247,708	صافي ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر
		بنود لن يعاد / إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل:
(562,519)	(514,633)	احتياطي التغيير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
		بنود قد يتم / إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل:
(628,762)	66,885	حصة المجموعة في احتياطيات شركات زميلة
(37,549)	61,564	فروق ترجمة عملات أجنبية
(666,311)	128,449	
(1,228,830)	(386,184)	إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى
14,667,361	15,861,524	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		يوزع كما يلي:
13,249,730	14,187,149	لمساهمي الشركة الأم
1,417,631	1,674,375	لحقوق الجهات الغير مسيطرة
14,667,361	15,861,524	

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية	إجمالي حقوق الجهاز السيطرة	إجمالي	مرحلة ارباح	احتياطيات أخرى	احتياطي اختياري	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم	اسهم خزينة	علاوة اصدار	راس المال
314,409,611	24,136,788	290,272,823	42,224,332	7,753,369	27,067,865	35,418,545	1,308,384	178,708,714	الرصيد كما في 1 يناير 2018	9	أثر التطبيق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية - 9
(546,191)	(3,358)	(542,833)	(542,833)	(1,125,077)	-	-	-	(2,208,386)	شركة زميلة	-	أثر التطبيق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية - 9
313,863,420	24,133,430	289,729,990	42,806,576	6,628,292	27,067,865	35,418,545	1,308,384	178,708,714	الرصيد كما في 1 يناير 2018 (معدلة)	-	صافي ربح السنة
15,896,191	1,392,440	14,503,751	14,503,751	-	-	-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	-	إقتناء حصة إضافية في شركة تابعة
(1,228,830)	25,191	(1,254,021)	(1,254,021)	-	-	-	-	-	بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	-	توزيعات نقدية (إيضاح 25)
(2,297,726)	(2,923,806)	626,080	626,080	-	-	-	-	-	توزيعات نقدية (إيضاح 25)	-	توزيعات نقدية (إيضاح 25)
86,508	-	86,508	86,508	-	-	-	-	-	توزيعات نقدية (إيضاح 25)	-	توزيعات نقدية (إيضاح 25)
(8,821,044)	-	(8,821,044)	(8,821,044)	-	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة	-	شراء أسهم خزينة
(562,550)	(562,550)	(562,550)	(562,550)	-	-	-	-	-	المحول إلى الاحتياطيات	-	المحول إلى الاحتياطيات
(1,391,040)	-	(1,391,040)	(1,391,040)	-	-	-	-	-	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018	-	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018
315,544,929	22,064,705	293,480,224	46,917,225	5,374,271	27,829,414	36,941,642	1,308,384	178,708,714	الرصيد كما في 1 يناير 2019	-	الرصيد كما في 1 يناير 2019
315,544,929	22,064,705	293,480,224	46,917,225	5,374,271	27,829,414	36,941,642	1,308,384	178,708,714	أثر تعديلات سنوات سابقة في شركة زميلة	-	أثر تعديلات سنوات سابقة في شركة زميلة
206,754	-	206,754	206,754	-	-	-	-	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية - 16 - شركة زميلة	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية - 16 - شركة زميلة
(27,959)	(6,270)	(21,689)	(21,689)	-	-	-	-	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية - 16	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية - 16
(2,818,939)	(510,230)	(2,308,709)	(2,308,709)	-	-	-	-	-	الرصيد كما في 1 يناير 2019 (معدلة)	-	الرصيد كما في 1 يناير 2019 (معدلة)
312,904,785	21,548,205	291,356,580	44,793,581	5,374,271	27,829,414	36,941,642	1,308,384	178,708,714	صافي ربح الفترة	-	صافي ربح الفترة
16,247,708	1,663,824	14,583,884	14,583,884	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(386,184)	10,551	(396,735)	(396,735)	(396,735)	-	-	-	-	بيع استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل - شركة زميلة	-	بيع استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل - شركة زميلة
90,878	-	90,878	90,878	-	-	-	-	-	بيع استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	-	بيع استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
107,789	11,905	95,884	155,170	(59,286)	-	-	-	-	توزيعات نقدية (إيضاح 25)	-	توزيعات نقدية (إيضاح 25)
(8,699,846)	-	(8,699,846)	(8,699,846)	-	-	-	-	-	توزيعات نقدية من أسهم الخزينة (إيضاح 25)	-	توزيعات نقدية من أسهم الخزينة (إيضاح 25)
(520,354)	(520,354)	(520,354)	(520,354)	282,476	-	-	-	-	توزيعات نقدية (إيضاح 25)	-	توزيعات نقدية (إيضاح 25)
(2,536,803)	-	(2,536,803)	(2,536,803)	-	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة	-	شراء أسهم خزينة
(2,536,803)	-	(2,536,803)	(2,536,803)	-	-	-	-	-	المحول إلى الاحتياطيات	-	المحول إلى الاحتياطيات
317,207,973	22,714,131	294,493,842	45,449,385	5,200,726	28,580,127	38,443,068	1,308,384	178,708,714	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019	-	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019

إن الإيضاحات المرتبطة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2018	2019	إيضاح	
15,896,191	16,247,708		الأنشطة التشغيلية
			صافي ربح السنة
			تسويات لـ:
2,184,877	(1,863,235)		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(22,025)	11,627		انخفاض/ (رد انخفاض) قيمة أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(728,393)	(48,470)		ربح من بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(2,573,344)	(2,604,094)		حصة في ربح من استثمارات في شركات زميلة
(4,246,820)	(4,440,167)	21	ربح من استثمارات
1,817,090	1,875,401	5	استهلاك ممتلكات ومنشآت ومعدات
8,283,793	8,472,221		أعباء تمويل
(1,963,758)	93,933		(مخصصات وانخفاض في القيمة)/ رد
332,628	217,834		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين - المكون خلال السنة
18,980,239	17,962,758		التدفق النقدي التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل
(482,312)	(3,758,963)		المدفوع لاقتناء استثمارات عقارية
(4,629,809)	(1,899,380)		اقتناء أراضي وعقارات بغرض البيع
1,390,884	254,839		المحصل من بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(4,158,541)	(1,056,109)		ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(1,566,274)	121,295		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(407,256)	(214,590)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين - المدفوع خلال السنة
9,126,931	11,409,850		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(335,410)	(1,027,436)	5	المدفوع لاقتناء ممتلكات ومنشآت ومعدات
(2,297,726)	-	24	المدفوع لاقتناء حصة إضافية في شركات تابعة
(1,109,575)	(126,689)		المدفوع لاقتناء حصص في شركات زميلة
2,826,673	1,809,141		توزيعات مستلمة من شركات زميلة
(6,042,099)	(4,913,420)		المدفوع لاقتناء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
873,786	1,143,883		المحصل من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
8,906,069	11,666		المحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	(603,679)		المدفوع لاقتناء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
2,393,908	2,863,117		توزيعات نقدية مستلمة
-	(200,000)		ودائع لدى مؤسسات مالية
5,215,626	(1,043,417)		صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
61,837,901	46,533,190		المحصل من تمويل من الغير
(58,115,300)	(32,931,194)		المدفوع لتمويل من الغير
(1,391,040)	(2,536,803)		المدفوع لإعادة شراء أسهم خزينة
(8,365,499)	(10,331,514)		توزيعات نقدية مدفوعة
(8,961,116)	(8,377,373)		أعباء تمويل مدفوعة
(562,550)	(520,354)		حقوق الجهات الغير مسيطرة
(15,557,604)	(8,164,048)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(1,215,047)	2,202,385		صافي التغير في النقد والنقد المعادل
2,837,430	1,622,383		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
1,622,383	3,824,768	12	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

1. التأسيس والأنشطة

تأسست الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") كشركة مساهمة كويتية مغلقة وفقاً لعقد تأسيس رقم 104/م / جلد 1 بتاريخ 4 فبراير 1968 والتي تم قيدها بالسجل التجاري تحت رقم 11329 وتم إعادة قيدها تحت رقم 239 بتاريخ 21 ديسمبر 1981 طبقاً لأحكام قانون الشركات التجارية. وتتمثل الأغراض الأساسية التي أسست من أجلها الشركة الأم في القيام بمختلف الأعمال والأمور العقارية والزراعية والصناعية والتجارية والقيام بأعمال تعهدات وإنشاءات الطرق والأبنية بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وتاجيرها واستئجارها وإقامة المباني، وإستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق إستثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات مالية متخصصة، يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها بالكويت أو في الخارج ولها أن تشتري هذه الهيئات أو أن تلحقها بها أو كما ينص عليه عقد التأسيس مادة 5 والنظام الأساسي للشركة مادة 4. يتعين على إدارة الشركة مزولة جميع الأغراض التي أسست من أجلها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء.

يقع المركز الرئيسي للشركة الأم في شارع جابر المبارك، بناية الشركة التجارية العقارية، الشرق، الكويت. ص.ب. 4119 الصفاة، 13042 الكويت.

بتاريخ 21 ديسمبر 2004، تم إدراج أسهم الشركة الأم في بورصة الكويت.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة المبينة في إيضاح (24) (بشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة").

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 10 مارس 2020.

2. أساس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الأعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا بعض الاستثمارات العقارية والأدوات المالية التي يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة كما هو موضح في السياسات المحاسبية أدناه.

2.2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

2.2.1 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي يسري مفعولها للسنة الحالية

طبقت المجموعة المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية في الفترة الحالية. لم ينتج عن تطبيق هذه المعايير والتفسيرات أي أثر مادي على البيانات المالية للمجموعة باستثناء ما هو مبين أدناه:

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود الإيجار"

الأثر العام

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود الإيجار" محل المعايير والإرشادات الحالية المتعلقة بعقود الإيجار، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي 17 "عقود الإيجار" والتفسيرات 4 "تحديد ما إذا كان الترتيب ينطوي على عقد إيجار" و15 "عقود الإيجار التشغيلي - الحوافز" و27 "تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد الإيجار".

صدر المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2016، ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. ينص المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على أنه ينبغي الاعتراف بشكل عام بجميع عقود الإيجار والحقوق التعاقدية والالتزامات المرتبطة بها في بيان المركز المالي للشركة، ما لم تكن مدة الإيجار 12 شهراً أو أقل أو أن عقد الإيجار مرتبط بأصل ذو قيمة قليلة. لذا، لن يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي كما كان مطلوباً وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17 "عقود الإيجار".

اختارت المجموعة التطبيق المعدل بآثر رجعي والذي يسمح به المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عند تطبيق المعيار الجديد. عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للمرة الأولى، تم قياس حق استخدام الموجودات المستأجرة بشكل عام بقيمة التزامات عقود الإيجار وباستخدام معدل الفائدة في وقت التطبيق للمرة الأولى.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

تم قياس موجودات "حق الاستخدام" المتعلقة ببعض عقود الإيجار بأثر رجعي كما لو كانت القواعد الجديدة يتم تطبيقها باستمرار. تم قياس موجودات "حق الاستخدام" للعقود الأخرى بمبلغ يساوي التزام عقد الإيجار بعد تعديله بمبالغ الدفعات المقدمة أو المستحقة المعترف بها في بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2018.

لم تكن هناك عقود إيجار تتطلب إجراء تعديل على أصول حق الاستخدام كما في تاريخ التطبيق المبدي.

الأثر على السياسة المحاسبية

حتى نهاية عام 2018، كانت عقود الإيجار يتم تصنيفها كعقود إيجار تمويلي أو عقود إيجار تشغيلي. كما كانت المدفوعات التي تتم بموجب عقود الإيجارات التشغيلية (مخصوصاً منها أي حوافز مستلمة من المستأجر) يتم تحميلها ضمن بيان الدخل على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار.

اعتباراً من 1 يناير 2019، يتم الاعتراف بعقود الإيجارات كأصل "حق الاستخدام" والالتزام مقابل في التاريخ الذي يكون فيه الأصل المؤجر متاحاً للاستخدام من قبل المجموعة، ما لم تكن مدة الإيجار 12 شهراً أو أقل أو أن عقد الإيجار مرتبط بأصل ذو قيمة قليلة.

يتم قياس الموجودات والمطلوبات الناتجة عن عقد الإيجار مبدئياً على أساس القيمة الحالية. يتم استهلاك أصل "حق الاستخدام" على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو مدة عقد الإيجار على أساس القسط الثابت، أيهما أقرب. يتم توزيع كل دفعة من مدفوعات التزامات عقود الإيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل ضمن بيان الدخل على مدار مدة عقد الإيجار.

يتم خصم دفعات عقود الإيجارات باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقود الإيجارات. في حال عدم التمكن من تحديد ذلك المعدل، يتم استخدام سعر الفائدة على الاقتراض، والذي يمثل المعدل الذي يجب على المستأجر تكبده لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل له قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بموجب شروط وأحكام مماثلة.

إن الدفعات المرتبطة بعقود الإيجارات قصيرة الأجل وعقود الإيجارات التي تنطوي على موجودات منخفضة القيمة يتم الاعتراف بها كمصرف ضمن بيان الدخل. إن عقود الإيجارات قصيرة الأجل هي عقود الإيجارات التي تكون مدتها 12 شهراً أو أقل. تتضمن الأصول ذات القيمة القليلة معدات تكنولوجيا المعلومات وقطع الأثاث المكتبي صغيرة الحجم.

الوسيلة العملية

في سبيل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للمرة الأولى، قامت المجموعة باستخدام الوسائل العملية التالية وفقاً للمعيار:

- استخدام معدل خصم واحد على محفظة عقود إيجارات ذات خصائص متشابهة بصورة معقولة.
 - الاعتماد على التقييم السابق لتحديد عقود الإيجار التي تحقق خسائر.
 - المحاسبة عن عقود الإيجارات التشغيلية المتبقي من مدتها 12 شهراً أو أقل كما في 1 يناير 2019 باعتبارها عقود إيجارات قصيرة الأجل.
 - استبعاد التكاليف المباشرة الأولية من قياس أصل "حق الاستخدام" في تاريخ التطبيق المبدي.
 - استخدام تقديرات الإدارة عند تحديد مدة عقود الإيجارات إذا كان العقد يشتمل على خيارات تمديد أو إنهاء.
- كما اختارت المجموعة عدم إعادة تحديد ما إذا كان العقد يمثل عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار كما في تاريخ التطبيق المبدي. وبدلاً من ذلك وبالنسبة للعقود المبرمة قبل تاريخ الانتقال، اعتمدت المجموعة على تقييماتها السابقة وقت تطبيق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 "تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار".

الأثر على المركز المالي المجموع كما في 1 يناير 2019:

- استثمار في شركة زميلة – انخفاض بمبلغ 27,959 دينار كويتي.
- الأرباح المرحلة – انخفاض بمبلغ 2,330,398 دينار كويتي.
- حقوق الجهات غير المسيطرة – انخفاض بمبلغ 516,500 دينار كويتي.
- التزامات عقود الإيجارات – زيادة بمبلغ 2,818,939 دينار كويتي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.2.2

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة لكنها غير سارية والتي لم يتم تطبيقها بشكل مكرر كما في تاريخ الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة، لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية التالية الجديدة والمعدلة الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد.

سارية على الفترات السنوية
التي تبدأ في أو بعد

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

1 يناير 2020 تعريف المادية – التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية ومعيار المحاسبة الدولي 8 السياسات المحاسبية، والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء.

ينص التعريف الجديد على أنه "تعتبر المعلومات مادية إذا كان حذفها أو تحريفها أو تشويشها من المتوقع أن يؤثر بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام استناداً إلى تلك البيانات المالية بما يضمن توفير معلومات مالية عن منشأة محددة معدة للتقارير".

1 يناير 2020

تعريف الأعمال – التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3/انماج الأعمال

توضح التعديلات أنه لكي تصبح مجموعة الأنشطة والأصول مؤهلة كأعمال، ينبغي أن تتضمن مدخلاً وآلية جوهرية كحد أدنى يساهمان معاً بشكل كبير في إنتاج مخرجات. يوضح مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضاً أن الأعمال قد تتحقق دون أن تتضمن جميع المدخلات والآليات اللازمة لإنتاج المخرجات، أي أن المدخلات والآليات المطبقة على هذه المدخلات يجب أن يكون لها "القدرة على المساهمة في إنتاج مخرجات" بدلاً من "القدرة على إنتاج مخرجات".

تقدم التعديلات اختبار تركز اختياري يسمح بإجراء تقييم مبسط لما إذا كانت مجموعة الأنشطة والأصول المكتسبة لا تشكل أعمالاً. استناداً إلى اختبار التركيز الاختياري، لا تعتبر مجموعة الأنشطة والأصول المكتسبة أعمالاً إذا كانت القيمة العادلة لإجمالي الأصول المكتسبة مركزة في أصل فردي قابل للتحديد أو مجموعة من الأصول المماثلة القابلة للتحديد.

1 يناير 2020

التعديلات على مراجع إطار المفاهيم الواردة في المعايير الدولية للتقارير المالية – التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 2 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 6 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 14، ومعيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 34 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 37 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 38، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 12 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 19 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 20 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 22 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة رقم 32 لتحديث البيانات المتعلقة بالمراجع والاقتباسات من إطار المفاهيم أو عندما تشير تلك البيانات إلى إصدار مختلف من إطار المفاهيم.

1 يناير 2020

المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية

التعديلات المتعلقة بمسائل ما قبل الاستبدال في سياق إصلاح سعر الفائدة بين البنوك.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة ومعيار المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (2011) المتعلقة بمعالجة بيع أو غير مسمى. ما يزال التطبيق مسموحاً به.

لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن تطبيق المعايير المدرجة أعلاه أثر مادي في البيانات المالية للمجموعة في الفترات المستقبلية.

2.3 السياسات المحاسبية الهامة

2.3.1 أساس التجميع

الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم والشركات التي تسيطر عليها الشركة وشركاتها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة: (أ) القدرة على التحكم في الجهة المستثمر بها؛ (ب) التعرض أو الحق في العوائد المتغيرة نتيجة الشراكة مع الجهة المستثمر بها؛ و(ج) القدرة على استخدام التحكم في الشركة المستثمر بها للتأثير على العوائد.

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة الأم المستثمر بها إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة الواردة أعلاه.

يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تسيطر الشركة الأم على الشركة التابعة ويتوقف التجميع عندما تفقد الشركة الأم السيطرة على الشركة التابعة. وبصفة خاصة، يتم إدراج الدخل والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المقتناة أو المبيعة خلال السنة ضمن بيان الدخل المجموع أو الدخل الشامل الآخر اعتباراً من تاريخ سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة حتى تاريخ توقف تلك السيطرة.

يتم توزيع الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر على مالكي الشركة وحقوق الجهات الغير مسيطرة. يعود الدخل الشامل الخاص بالشركات التابعة إلى مالكي الشركة وحقوق الجهات الغير مسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى وجود رصيد عجز في حقوق الجهات الغير مسيطرة.

عند الضرورة، يتم تعديل البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

يتم استبعاد جميع المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغييرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقد السيطرة على الشركة التابعة كمعاملات ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل القيم الدفترية للحصص وحقوق الجهات الغير مسيطرة العائدة للمجموعة لتعكس التغييرات في حصتها في الشركات التابعة. يتم إدراج الفرق بين القيمة التي تم تعديل حقوق الجهات الغير مسيطرة بها والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم في حقوق الملكية مباشرة وتكون متاحة لمساهمي الشركة الأم.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة في الربح أو الخسارة ويتم احتساب الربح أو الخسارة بمقدار الفرق بين:

(أ) إجمالي القيمة العادلة للمقابل المستلم والقيمة العادلة للحصص المتبقية و

(ب) القيمة الدفترية السابقة للموجودات (متضمنة الشهرة)، والتزامات الشركة التابعة وكذلك حقوق الجهات الغير مسيطرة.

تتم المحاسبة عن كافة المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بالشركة التابعة فيما إذا كانت المجموعة قد قامت باستبعاد الموجودات والمطلوبات ذات الصلة بالشركة التابعة بشكل مباشر. يتم اعتبار القيمة العادلة لأي استثمار متبقي في الشركة التابعة "سابقاً" في تاريخ فقدان السيطرة على أنها القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي لغرض المحاسبة اللاحقة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، أو التكلفة عند الاعتراف المبدئي للاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يتم إجراء التعديلات، متى أمكن، لكي تتوافق السياسات المحاسبية للشركة التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. إن الفرق في تاريخ البيانات المالية للشركة التابعة والمجموعة لا يتجاوز ثلاثة أشهر. يتم إجراء تعديلات لتعكس أثر المعاملات الجوهرية أو الأحداث التي تقع بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

اندماج الأعمال

يتم استخدام طريقة الإقتناء في المحاسبة عن عمليات اندماج الأعمال. يتم قياس مبلغ الشراء المحول لاندماج الأعمال بالقيمة العادلة والذي يتم احتسابه بإجمالي القيمة العادلة للموجودات المحولة في تاريخ الإقتناء والمطلوبات المتكبدة من قبل المجموعة للملاك السابقين للشركة المقتناة وكذلك أية حقوق ملكية مصدره من المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المقتناة. يتم إثبات التكاليف المتعلقة بالإقتناء بصفة عامة في الربح أو الخسارة عند تكبدها. تم الاعتراف المبدئي للموجودات والمطلوبات المقتناة المحددة في عملية اندماج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الإقتناء، باستثناء الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة، أو أدوات حقوق الملكية المرتبطة بترتيبات المدفوعات على أساس الأسهم، والموجودات المصنفة كاحتفظ بها بغرض البيع حيث يتم المحاسبة عنها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة.

يتم قياس الشهرة بمقدار زيادة المقابل المحول ومبلغ حقوق الجهات الغير مسيطرة في الشركة المقتناة والقيمة العادلة لأي حصة مقتناة في السابق عن صافي قيمة الموجودات المقتناة والمطلوبات المتكبدة المحددة كما في تاريخ الإقتناء.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

في حال زيادة صافي قيمة الموجودات المقتناة والمطلوبات المتكبدة عن المقابل المحول وحصّة حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة المقتناة والقيمة العادلة لأي حصّة مقتناة في السابق، يتم إدراج تلك الزيادة مباشرة في بيان الدخل المجمع كإرباح.

يتم قياس حصّة حقوق الجهات الغير مسيطرة في الشركة التابعة المقتناة بنسبة حقوق الجهات الغير مسيطرة في صافي الموجودات المحددة للشركة المقتناة أو بالقيمة العادلة لتلك الحصّة. يتم اختيار طريقة القياس لكل معاملة على حدة.

عند تنفيذ عملية اندماج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس الحصص المملوكة سابقاً في الشركة المقتناة بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء (تاريخ بدء السيطرة) ويتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة - إن وجدت - في بيان الدخل المجمع. يتم تحويل المبالغ المعترف بها في بيان الدخل الشامل المجمع المتعلقة بالحصص السابقة قبل تاريخ الاقتناء إلى بيان الدخل المجمع كما لو تم استبعاد الحصّة بالكامل.

الشهرة

يتم إدراج الشهرة الناتجة عن الاستحواذ على شركات تابعة بالتكلفة كما في تاريخ الاستحواذ ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

لأغراض تحديد مدى وجود انخفاض في قيمة الشهرة، يتم توزيع الشهرة على الوحدات المولدة للنقد (أو المجموعات المولدة للنقد) التي من المتوقع أن تستفيد من عملية اندماج الأعمال.

يتم اختبار وحدة توليد النقد والتي توزع الشهرة عليها سنوياً بفرض تحديد مدى وجود انخفاض في قيمتها أو على مدى فترات أقل عندما يكون هناك مؤشراً على احتمال انخفاض قيمة تلك الوحدة. إذا كانت القيم الاستردادية لوحدات توليد النقد أقل من قيمتها الدفترية، فإن خسائر الانخفاض في القيمة يتم توزيعها أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة موزعة على تلك الوحدات ثم على أية موجودات أخرى مرتبطة بالوحدات على أساس التوزيع النسبي ووفقاً للقيم الدفترية لكل أصل من أصول وحدة توليد النقد. يتم إدراج أي خسائر انخفاض في القيمة متعلقة بالشهرة في الربح أو الخسارة مباشرة. لا يتم رد خسائر الانخفاض في القيم المتعلقة بالشهرة في الفترات اللاحقة.

عند استبعاد أي من وحدات توليد النقد، تؤخذ قيمة الشهرة المتعلقة بها في الاعتبار عند تحديد أرباح وخسائر الاستبعاد.

استثمارات في شركات زميلة

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تؤثر فيها المجموعة بشكل جوهري. إن التأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية للشركة المستثمر فيها لكنه ليس سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات.

يتم إدراج نتائج أعمال وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة في هذه البيانات المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء أي استثمار مصنف كاستثمار محقق به لغرض البيع حيث يتم المحاسبة عنه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية "5" الموجودات غير المتداولة المحقق بها لغرض البيع والعمليات المتوقعة". وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركات الزميلة ضمن بيان المركز المالي المجمع مبدئياً بالتكلفة والتي يتم تعديلها لاحقاً بأثر حصّة المجموعة من أرباح أو خسائر وأي دخل شامل آخر للشركات الزميلة. عندما يجاوز نصيب المجموعة في خسائر الشركة الزميلة حصّة المجموعة بتلك الشركة الزميلة (متضمنة أي حصص طويلة الأجل تمثل جزء من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) تتوقف المجموعة عن تسجيل نصيبها في الخسائر. يتم تسجيل الخسائر الإضافية فقط عندما يقع على المجموعة التزام أو قامت بالدفع نيابة عن الشركة الزميلة.

عند الاستحواذ على شركة زميلة فإن أي زيادة في تكلفة الاستحواذ عن حصّة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات المحتملة المعترف بها للشركة الزميلة كما في تاريخ الاستحواذ، يتم الاعتراف بها كشهرة. وتظهر الشهرة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة. إن أي زيادة في حصّة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات المحتملة عن تكلفة الاستحواذ بعد إعادة التقييم يتم إدراجها مباشرة ضمن بيان الدخل المجمع.

يتم تطبيق متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بخسائر انخفاض في القيمة للشركات الزميلة. تخضع كامل القيمة الدفترية للاستثمار (متضمنة الشهرة) لدراسة الانخفاض في القيمة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 36 "الانخفاض في قيمة الموجودات".

يتم إجراء التعديلات، متى أمكن، لكي تتوافق السياسات المحاسبية للشركة التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. إن الفرق في تاريخ التقرير للشركة التابعة والمجموعة لا يتجاوز ثلاثة أشهر. يتم إجراء تعديلات لتأثيرات المعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تقع بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

عندما تتعامل المجموعة مع شركة زميلة، يتم استبعاد الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات مع الشركات الزميلة في البيانات المالية للمجموعة في حدود مقدار الحصص التي لا تخص المجموعة في الشركة الزميلة.

2.3.2 ممتلكات ومنشآت ومعدات

تظهر الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة سعر الشراء وأي تكلفة مرتبطة مباشرة بتحضير تلك الموجودات لحالتها التشغيلية من أجل استخدامها المزمع. يتم تحميل مصروفات الإصلاحات والصيانة والتجديد غير المادية عند تكبدها. يتم رسلة هذه المصاريف في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أنها قد أدت إلى زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام هذه الموجودات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً. ويتم رسلة هذه المصاريف.

يتم احتساب استهلاك الممتلكات والمنشآت والمعدات بطريقة القسط الثابت على أساس الأعمار الإنتاجية المقدرة باستثناء الأراضي والتي يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة. يتم تخفيض قيمة الممتلكات والمنشآت والمعدات إلى قيمتها الاستردادية وذلك حال زيادة القيمة الدفترية عن القيمة الاستردادية المقدرة.

يتم مراجعة القيمة المتبقية والعمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك في نهاية كل فترة مالية، ويتم المحاسبة عن التغيير في التقديرات اعتباراً من بداية السنة المالية التي حدث بها التغيير. يتم اعتبار أرباح أو خسائر بيع الممتلكات والمنشآت والمعدات على أنها الفرق بين متحصلات البيع و صافي القيمة الدفترية لتلك الموجودات ويتم الاعتراف بها في بيان الدخل المجموع.

2.3.3 استثمارات عقارية

إن العقارات الاستثمارية هي العقارات المحتفظ بها للحصول على إيجارات و/أو زيادة قيمتها الرأسمالية (بما في ذلك العقارات قيد الإنشاء المحتفظ بها لنفس هذه الأغراض). يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة.

وبعد الاعتراف المبني، يتم قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في بيان الدخل المجموع للفترة التي نتجت فيها هذه الأرباح أو الخسائر.

يتم استبعاد العقارات الاستثمارية عند البيع أو عندما يتم الاستبعاد من الاستخدام بشكل دائم وعدم وجود منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من الاستبعاد. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة من الاستبعاد (يتم احتسابه بمقدار الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجموع للفترة التي تنشأ فيها.

2.3.4 انخفاض في قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة بخلاف الشهرة

في نهاية كل فترة تقرير، يتم مراجعة الموجودات الملموسة وغير الملموسة سنوياً لتحديد مدى وجود مؤشرات على الخسارة الناتجة عن الانخفاض في قيمة تلك الموجودات. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات، يتم تقدير القيمة الاستردادية لتلك الموجودات بغرض تحديد مبلغ الانخفاض في القيمة، إن وجد. يتم اختبار الموجودات غير الملموسة التي ليس لها عمر إنتاجي محدد والموجودات غير الملموسة التي لم تتاح للاستخدام بعد من أجل تحديد الانخفاض في القيمة سنوياً على الأقل، وحينما يكون هناك مؤشر على وجود انخفاض في قيمة هذا الأصل.

يتم تحديد القيمة الاستردادية على أساس القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع في السنة التي ظهرت فيها هذه الخسائر. في حال رد الانخفاض في القيمة، يتم عكس الانخفاض في القيمة في حدود صافي القيمة الدفترية للأصل فيما لو لم يتم إثبات الانخفاض في القيمة. يتم الاعتراف برد الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع مباشرة.

2.3.5 الأدوات المالية

تصنيف وقياس الموجودات المالية

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المنشأة المستخدم في إدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل طريقة إدارتها لمجموعة الموجودات المالية كي تحقق الغرض من الأعمال ولتوليد التدفقات النقدية التعاقدية. ولا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة على أساس كل أداة على حدة، وإنما يتم تقييمه عند مستوى أعلى للمحافظ مجتمعة ويستند إلى عوامل ملحوظة مثل:

- السياسات والأهداف المحددة للأصل المالي وتنفيذ تلك السياسات المعمول بها؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وبالأخص طريقة إدارة تلك المخاطر؛
- معدل التكرار المتوقع للمبيعات وقيمتها وتوقيتها في الفترات السابقة وأسباب تلك المبيعات والتوقعات حول نشاط المبيعات في المستقبل.

يستند تقييم نموذج العمل إلى سيناريوهات متوقعة بشكل معقول دون أخذ "أسوأ الأحوال" أو "الحالة المضغوطة" في عين الاعتبار. في حالة تحقيق التدفقات النقدية بعد التحقق المبدئي بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للمجموعة، لن تغير المجموعة تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال، وفي المقابل ستقوم بإدراج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستحدثة أو المشتراه مؤخراً في الفترات اللاحقة.

تحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط (اختبار تحقيق دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط)

تقوم المجموعة بتقييم الشروط التعاقدية للموجودات المالية لتحديد ما إذا كانت تستوفي اختبار تحقيق دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط. لغرض هذا الاختبار، يتم تعريف "المبلغ الأساسي" على أنه يمثل القيمة العادلة للأصل المالي عند التحقق المبدئي وقد تتغير على مدى عمر الأصل المالي. ويتم تعريف الفائدة على أنها تمثل مقابل القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان المتعلقة بالمبلغ الأساسي وكذلك مقابل مخاطر الاقراض الأساسية الأخرى والتكاليف إلى جانب هامش الربح. في سبيل تحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط تضع المجموعة في اعتبارها ما إذا كان الأصل المالي يتضمن شرط تعاقدي من شأنه أن يؤدي إلى تغيير في توقيت وقيمة التدفقات النقدية التعاقدية بما قد يؤدي إلى عدم استيفاء ذلك الشرط.

تصنف المجموعة موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي ضمن الفئات التالية:

- الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة
- الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
- الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يدرج الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشروط التالية:

- أن يتم الاحتفاظ به في إطار نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصل لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط على المبلغ الأساسي القائم.

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة وفقاً للتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. ويتم تحقق إيرادات الفوائد وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية والانخفاض في القيمة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستبعاد في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم تصنيف النقد والنقد المعادل والذمم المدينة بالتكلفة المطفأة.

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

إن الموجودات المالية المدرجة ضمن هذه الفئة هي إما تلك الموجودات التي تم تصنيفها من قبل الإدارة عند التحقق المبدئي أو تلك التي ينبغي قياسها بالقيمة العادلة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تصنف الإدارة الأداة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل التي لا تستوفي متطلبات قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فقط إذا كانت تستبعد أو تحد بصورة ملحوظة من أي تباين محاسبي قد ينشأ بخلاف ذلك. إن الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التعاقدية التي لا تمثل دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط ينبغي قياسها بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

إن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجموع. يتم إثبات إيرادات الفوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تسجيل إيرادات التوزيعات الناتجة من الاستثمارات في حقوق الملكية في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عند ثبوت الحق في استلام الدفعات.

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تُلبي متطلبات تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يعاد إدراج الأرباح والخسائر من أدوات حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجمع. وتسجل التوزيعات في بيان الدخل المجمع، عندما يثبت الحق في استلامها، إلا في حالة استفاضة المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأداة وفي هذه الحالة تدرج الأرباح في الدخل الشامل الآخر. إن أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لاختبار انخفاض القيمة. وعند الاستبعاد، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المتركمة من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

إعادة تصنيف الموجودات المالية

تقوم المجموعة فقط بإعادة تصنيف موجوداتها المالية بعد اعترافها المبدئي عقب حدوث تغيير في نموذج الأعمال.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

تسجل المجموعة الخسارة الائتمانية المتوقعة على النقد والأرصدة البنكية باستخدام منهج عام وتستخدم منهج مبسط للذمم المدينة وفقاً لما يتطلبه المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

المنهج العام

وفقاً للمنهج العام، تطرأ تغييرات على الموجودات من خلال المراحل الثلاثة استناداً إلى التغيير في الجدارة الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي. تقوم المجموعة باستخدام المعلومات المستقبلية استناداً إلى التغييرات المتوقعة في عوامل الاقتصاد الكلي في تقييم كل من ارتفاع مخاطر الائتمان بصورة ملحوظة للأداة منذ التحقق المبدئي وقياس خسائرها الائتمانية المتوقعة. يتم نقل الموجودات المالية ذات الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي دون انخفاض جدارتها الائتمانية من المرحلة 1 إلى المرحلة 2 ويتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى احتمالية حدوث تعثر للطرف المقابل على مدار عمر الأصل. يتم اعتبار كافة الموجودات المالية الأخرى ضمن المرحلة 1 ما لم تتخفف جدارتها الائتمانية ويتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى احتمالية تعثر العميل خلال الـ 12 شهراً المقبلة. يتم اعتبار الموجودات المالية على أنها منخفضة الجدارة الائتمانية عندما يكون هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي الناتج المخصوم من احتمالية التعثر وقيمة التعرض عند التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر. تتمثل احتمالية التعثر في احتمالية تعثر المقترض في الوفاء بالتزاماته المالية إما لمدة 12 شهراً (احتمالية التعثر لمدة 12 شهراً) أو على مدى المدة المتبقية من الالتزام (احتمالية التعثر على مدى مدة الالتزام). تتمثل قيمة التعرض عند التعثر في قيمة التعرض المتوقعة عند حدوث تعثر. تحدد المجموعة قيمة التعرض عند التعثر من التعرض الحالي للأدوات المالية والتغيرات المحتملة على المبالغ القائمة المسموح بها بموجب العقد بما في ذلك الإطفاء. تمثل قيمة التعرض عند التعثر للأصل المالي إجمالي قيمته الدفترية. يمثل معدل الخسارة عند التعثر الخسارة المتوقعة المشروطة بوقوع حدث تعثر وقيمتها المتوقعة عند التحقق والقيمة الزمنية للأموال.

المنهج المبسط

تطبق المجموعة المنهج المبسط لقياس الخسائر الائتمانية، والذي يستخدم مخصص الخسارة المتوقعة خلال العمر لكافة الذمم التجارية المدينة.

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لاحتمال الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم التجارية المدينة. تستند معدلات المخصص إلى أيام التخلف عن السداد بالنسبة لمجموعات شرائح العملاء المتعددة التي لها أنماط مخاطر ائتمانية مماثلة. تستند مصفوفة المخصص مبدئياً إلى معدلات التعثر التاريخية الملحوظة لدى المجموعة. ستقوم المجموعة بضبط المصفوفة من أجل تعديل أحداث الخسارة الائتمانية التاريخية مع المعلومات المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الظروف الاقتصادية المتوقعة (الناتج المحلي الإجمالي) خلال السنة المقبلة، والتي يمكن أن تؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر في السداد التاريخية. في تاريخ كل فترة تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر في السداد التاريخية الملحوظة بالإضافة إلى تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

حدث التعثر

تسجل المجموعة حدث تعثر عندما تشير المعلومات التي تم إعدادها داخلياً أو الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المرجح أن يقوم المدين بدفع المبالغ المستحقة كاملة لدائنيه (دون النظر إلى أي ضمانات محتفظ بها من قبل المجموعة). بغض النظر عن هذا الأساس، ترى المجموعة أن التعثر يحدث عندما ينقضي تاريخ استحقاق أي أصل مالي لفترة تزيد عن 90 يوماً ما لم يكن لدى المجموعة أي معلومات معقولة ومؤيدة تشير إلى وجود معيار تعثر آخر أكثر ملائمة.

الاعتراف وعدم الاعتراف

يتم الاعتراف بالأصل أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. لا يتم الاعتراف بالأصل المالي (كلياً أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تقوم المجموعة فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية ولم تعد تحتفظ بسيطرتها عليه. لا يتم الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد بالعقد أو عند إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

القيم العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

• في السوق الرئيسي للأصل أو للالتزام؛ أو

• في حال غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ربحاً للأصل أو للالتزام.

يجب أن يكون دخول المجموعة إلى السوق الرئيسي أو الأكثر ربحاً متاحاً.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن المشاركين في السوق سيتصرفون وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم الملائمة للظروف والتي يتوفر من أجلها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، والتي تزيد من استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقلل من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات، التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة، ضمن تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة، كما هو مبين أدناه، استناداً إلى أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛

المستوى 2: أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛

المستوى 3: أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدلات الفائدة الحالية السائدة في السوق لأدوات مالية مماثلة.

عرض المخصص المحتسب للخسائر الائتمانية المتوقعة في بيان المركز المالي

يتم عرض مخصصات الخسائر المحتسبة لخسائر الائتمان المتوقعة كاستقطاع من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة.

2.3.6 أراضي وعقارات بغرض المناجزة

يتم إثبات الأراضي والعقارات بغرض المناجزة عند الاستحواذ عليها بالتكلفة، يتم تحديد التكلفة وفقاً لتكلفة كل أرض أو عقار علي حدة حيث تتمثل التكلفة في القيمة العادلة للمقابل المدفوع مضافاً إليه مصروفات نقل الملكية والوسطاء. يتم تبويب الأراضي والعقارات بغرض المناجزة ضمن الموجودات المتداولة وتقيم بالتكلفة أو صافي القيمة الاستردادية أيهما أقل على أساس فردي، وتحدد صافي القيمة الاستردادية على أساس القيمة البيعية المقدرة ناقصاً المصروفات المقدرة اللازمة لإتمام البيع. تدرج أرباح أو خسائر بيع الأراضي والعقارات بغرض المناجزة في بيان الدخل المجمع بمقدار الفرق بين القيمة البيعية وقيمتها الدفترية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.3.7 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للموظفين عند ترك الخدمة طبقاً للائحة مزايًا محددة. بالنسبة للعاملين غير الكويتيين في دول أخرى فيتم احتساب مكافأة نهاية الخدمة وفقاً لقوانين العمل السائدة في هذه الدول، ويتم سداد تلك المبالغ دفعة واحدة عند نهاية خدمة الموظفين. إن خطط المزايا المحددة غير ممولة ويتم احتسابها على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الالتزام كنتيجة لإنهاء خدمة العاملين في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتتوقع الإدارة أن ينتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً للقيمة الحالية للالتزام المجمعة.

2.3.8 مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة لأحداث سابقة، ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات خارجة للموارد الاقتصادية لتسوية هذه الالتزامات ويمكن تقديرها بصورة موثوق فيها. يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة أن تكون مطلوبة لسداد الالتزام باستخدام معدل خصم يعكس تقديرات السوق والقيم الحالية للنقد والمخاطر المحددة للالتزام.

2.3.9 حقوق الملكية والاحتياطات ودفعات التوزيعات

إن الأسهم العادية المصدرة يتم إدراجها ضمن حقوق الملكية. إن التكاليف المباشرة المتعلقة بإصدار الأسهم يتم خصمها من المبالغ المحصلة مقابل إصدار تلك الأسهم ضمن حقوق الملكية والتي أدرجت ضمن بند علاوة الإصدار ويمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها.

يتم الاعتراف بتوزيعات كالتزام في البيانات المالية المجمعة في الفترة التي يتم الموافقة عليها من قبل المساهمين.

2.3.10 أسهم خزينة

تتمثل أسهم الخزينة في أسهم تمتلكها الشركة الأم والتي تم إصدارها وشراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها بعد. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة حيث يتم إدراج إجمالي تكلفة الأسهم المشتراة في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية، وعند بيع أسهم الخزينة يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب مستقل في حقوق الملكية "أرباح بيع أسهم الخزينة" والذي يعتبر غير قابل للتوزيع، كما يتم تحميل الخسارة المحققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسارة الإضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطات ثم علاوة الإصدار. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة لمقابلة الخسارة المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار ثم الاحتياطات ثم الأرباح المرحلة والربح الناتج من بيع أسهم الخزينة.

2.3.11 العملات الأجنبية

العملة الرئيسية وعملة العرض

يتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل منشأة من منشآت المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تقوم الشركة بممارسة أنشطتها فيها (العملة الرئيسية). يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي.

المعاملات والأرصدة

يتم ترجمة المعاملات المقومة بالعملة الأجنبية إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة. في تاريخ كل تقرير، يتم إعادة ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية والمقومة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. يتم إثبات أرباح أو خسائر فروق العملة الناتجة من تسوية تلك المعاملات وكذلك من ترجمة الموجودات والمطلوبات المقومة بعملات أجنبية في نهاية السنة في بيان الدخل المجموع.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف كما في تاريخ المعاملة المبدئية.

شركات المجموعة

يتم ترجمة نتائج الأعمال والمركز المالي لكافة منشآت المجموعة والتي لها عملة رئيسية مختلفة عن عملة العرض إلى عملة العرض كما يلي:

- يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات في كل ميزانية عمومية باستخدام سعر الإقفال في تاريخ البيانات المالية المجمعة.
- يتم ترجمة الإيرادات والمصروفات في كل بيان دخل باستخدام متوسط سعر الصرف.
- يتم إثبات كافة فروق الصرف الناتجة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.3.12 الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من العقار الاستثماري والإيرادات الفندقية عند نقطة زمنية محددة وعند تقديم الخدمة. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع الاستثمارات المالية والعقار الاستثماري والأراضي والعقارات بغرض المتاجرة في بيان الدخل المجموع عند إتمام عملية البيع. يتم الاعتراف بإيرادات التوزيعات الناتجة من الاستثمارات في بيان الدخل المجموع عند ثبوت الحق في استلامها.

2.3.13 تكاليف اقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض التي تتعلق مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة - التي تستغرق فترة إنشائها أو تجهيزها فترات طويلة لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع - كجزء من تكلفة هذه الموجودات وذلك لحين الإنتهاء من تجهيزها للاستخدام أو البيع. يتم الاعتراف بباقي تكاليف الاقتراض كإرباح أو خسائر في الفترة التي تكبدت فيها.

2.3.14 المحاسبة عن عقود الإيجار

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2019

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

تحدد المجموعة عند بدء العقد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يتضمن إيجار. تعترف المجموعة بأصل حق الاستخدام والتزام مقابل عقد الإيجار في التاريخ الذي يكون فيه الأصل متاحاً للاستخدام من قبل المجموعة (تاريخ بدء العقد).

اعتباراً من ذلك التاريخ، تقوم المجموعة بقياس حق الاستخدام بالتكلفة والتي تتكون من:

- قيمة القياس المبدئي للالتزام عقد الإيجار.
 - أي دفعات إيجارية مسددة في أو قبل تاريخ بدء مدة عقد الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مقدمة.
 - أي تكاليف مباشرة أولية؛ و
 - تقدير للتكاليف التي سيتم تكبدها لإعادة الأصل محل العقد إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد الإيجار كنتيجة لاستخدام الأصل محل العقد خلال فترة معينة، ويجب الاعتراف بها على أنها جزء من تكلفة أصل "حق الاستخدام" عندما تتكبد المجموعة الالتزام بتلك التكاليف المتكبدة في تاريخ بدء مدة العقد أو كنتيجة لاستخدام الأصل محل العقد خلال فترة معينة.
 - في تاريخ بدء مدة العقد يتم قياس التزام عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجارية غير المسددة في ذلك التاريخ. اعتباراً من ذلك التاريخ، يتم خصم دفعات عقد الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار، إذا أمكن تحديد هذا المعدل بسهولة. إذا كان لا يمكن تحديده بسهولة، تستخدم المجموعة معدل اقتراضها الإضافي.
 - تتكون دفعات الإيجارية المتضمنة في قياس التزام عقد الإيجار من الدفعات التالية لحق استخدام الأصل محل العقد خلال مدة عقد الإيجار والتي لم تسدد في تاريخ بدء مدة العقد:
 - الدفعات الثابتة (بما في ذلك دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها)، ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة.
 - دفعات عقد إيجار متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل.
 - مبالغ يتوقع دفعها بواسطة المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية.
 - سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكداً من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة، و
 - دفعات الغرامات لإنهاء عقد الإيجار إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة المستأجر خيار إنهاء عقد الإيجار.
- يتم الاعتراف بدفعات إيجارات عقود الإيجار قصيرة الأجل والأصول ذات القيمة المنخفضة على أساس القسط الثابت كمصروف في بيان الدخل.
- عند تحمل المجموعة التزام مقابل تكاليف إزالة الأصل المستأجر أو رده إلى المكان الذي يقع فيه أو إعادة موقع الأصل المعني للحالة المطلوبة وفقاً لشروط وأحكام عقد الإيجار، يتم تكوين مخصص وقياسه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 37. يتم إدراج التكاليف ضمن قيمة أصل حق الاستخدام ذو الصلة، ما لم يتم تكبد تلك التكاليف لإنتاج مخزون.

القياس اللاحق

طبقاً لطبيعة استخدام الأصل المؤجر تقوم الشركة بتصنيفه ضمن مجموعة الموجودات التابع لها فإذا انطبقت عليه تعريف الاستثمار العقاري "معيار المحاسبة الدولي رقم 40" فإن الشركة تقوم بقياسه طبقاً للسياسة المحاسبية المتبعة في قياس الاستثمارات العقارية المملوكة للشركة (إيضاح 2.3.3)، أما إذا انطبقت عليه تعريف الممتلكات والمنشآت والمعدات تقوم الشركة بقياسه طبقاً للسياسة المحاسبية المتبعة في قياس الممتلكات والمنشآت والمعدات (إيضاح 2.3.2).

بعد تاريخ بدء مدة العقد، تقيس الشركة التزام عقد الإيجار عن طريق زيادة القيمة الدفترية كي تعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار وتخفيض القيمة الدفترية لتعكس دفعات عقد الإيجار المسددة.

تعيد المجموعة قياس التزام عقد الإيجار (وتقوم بإجراء التسوية الملائمة على أصل حق الاستخدام ذي الصلة) عند:

- تغيير مدة عقد الإيجار أو عندما يكون هناك حدث مهم أو عندما يطرأ تغيير في الظروف نتيجة التغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المعدل.
- تغيير دفعات عقد الإيجار بسبب التغييرات التي طرأت على المؤشر أو المعدل أو الدفعات المتوقعة للقيمة المتبقية المكفولة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار المعدلة باستخدام معدل خصم غير معدل (ما لم يكن تغيير دفعات عقد الإيجار بسبب التغيير في معدل الفائدة ذو الطبيعة المتغيرة، وفي هذه الحالة يتم استخدام سعر الخصم المعدل).
- تعديل عقد الإيجار وعدم المحاسبة عن تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار استناداً إلى مدة عقد الإيجار المعدل عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار باستخدام سعر الخصم المعدل في التاريخ الفعلي للتعديل. توزع كل دفعة إيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على بيان الدخل خلال مدة عقد الإيجار كي تنتج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة. إن معدل الفائدة الدوري الثابت هو معدل الخصم المستخدم في القياس المبني لالتزام عقد الإيجار.

بالنسبة للعقد الذي ينطوي على مكون إيجاري أو أكثر مع مكون غير إيجاري واحد أو أكثر، يجب على المستأجر توزيع المقابل المالي في العقد على كل مكون إيجاري على أساس السعر التناسبي المستقل للمكون الإيجاري، والسعر المستقل الإجمالي للمكونات غير الإيجارية.

معاملات البيع وإعادة الاستئجار

تبرم المجموعة معاملات بيع وإعادة استئجار بحيث تقوم ببيع أصول معينة إلى طرف ثالث ومن ثم تعيد استئجارها. وحيث أن عائدات البيع المستلمة مقدرة بحيث تعكس القيمة العادلة، يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتج عن البيع في بيان الدخل، بقدر ما ترتبط بالحقوق التي تم نقلها. وتدرج أي أرباح أو خسائر مرتبطة بالحقوق التي تم الإبقاء عليها ضمن القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام المعترف به عند بدء مدة عقد الإيجار. حينما لا تكون عائدات البيع المستلمة ليست وفقاً للقيمة العادلة، يتم الاعتراف بأي سعر أقل من سعر السوق بمثابة دفعة مقدمة من دفعات الإيجار، ويتم الاعتراف بأي سعر أعلى من سعر السوق بمثابة تمويل إضافي مقدم بواسطة المؤجر.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر كعقود إيجار تمويلي أو تشغيلي. عندما تنتقل شروط عقد الإيجار كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. وتصنف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

يتم الاعتراف بإيراد التأجير من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم إطفائها على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار.

عندما يشتمل العقد على مكونات إيجارية وغير إيجارية، تطبق الشركة المعيار الدولي للتقارير المالية 15 لتوزيع مقابل العقد على كل مكون.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2019

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تمويلي عندما تقضي بنود عقود الإيجار فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى المستأجر. وتصنف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المؤجر

يتم الاعتراف بليزاد التأجير من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار. ويتم توزيع إيرادات عقود الإيجار التمويلي على الفترات المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم في عقود الإيجار.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

يتم الاعتراف مبدئياً بالموجودات المحتفظ بها بموجب عقد إيجار تمويلي كموجودات خاصة بالمجموعة بقيمتها العادلة عند بدء مدة عقد الإيجار أو بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار، أيهما أقل. ويتم إدراج الالتزام المقابل المستحق للطرف المؤجر في بيان المركز المالي المجموع كالتزام إيجار تمويلي. يتم الاعتراف بدفعات عقد الإيجار التشغيلي كمصروف في بيان الدخل المجموع على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار.

2.3.15 الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار المؤسسة والذي ينص على أن الأرباح من الشركات الزميلة والشركات التابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد مقدار الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5% من ربح المجموعة للسنة الخاضع للضريبة. وطبقاً للقانون، فإن الأرباح من الشركات الزميلة والشركات التابعة والتوزيعات النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية يجب خصمها من ربح السنة.

الزكاة

تحتسب المجموعة الزكاة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 46 لسنة 2006. يتم الاعتراف بها كمصروف في الفترة التي تخصها على أساس مبدأ الاستحقاق.

3. إدارة المخاطر المالية

3.1 المخاطر المالية

إن أنشطة المجموعة تعرضها للعديد من المخاطر المالية، وهي مخاطر السوق (التي تتضمن مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر القيمة العادلة الناتجة عن أسعار الفائدة، ومخاطر التقلبات في التدفقات النقدية الناتجة عن التغيرات في أسعار الفائدة ومخاطر أسعار السوق) بالإضافة إلى مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

إن إدارة المخاطر في المجموعة تتركز على المسائل التي لا يمكن التنبؤ بها في الأسواق المالية بهدف خفض التأثير السلبي المحتمل على الأداء المالي للمجموعة للحد الأدنى. لا تستخدم المجموعة حالياً أدوات تحوط لإدارة تعرضها لهذه المخاطر. لا تمتلك المجموعة أي موجودات أو مطلوبات محملة بالفائدة ومدرجة بالقيمة العادلة، وعليه لا تتعرض لمخاطر القيمة العادلة.

مخاطر السوق

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لهذه المخاطر نظراً لتملكها موجودات ومطلوبات مالية مقومة بعملات أجنبية بشكل رئيسي بالدولار الأمريكي والجنيه الاسترليني والدينار البحريني. تقوم إدارة المجموعة بشكل مستمر بمراقبة تغير أسعار صرف العملات الأجنبية التي قد تؤثر بشكل سلبي على نتائج المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

فيما يلي صافي مراكز العملات الأجنبية المقومة بالدينار الكويتي كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2018	2019	
27,662,229	30,503,485	دولار أمريكي
9,973,953	12,396,052	جنيه استرليني
34,078,530	37,868,995	دينار بحريني
19,770,409	20,929,363	أخرى

فيما يلي أثر تغير أسعار صرف العملات الأجنبية بواقع 5% مقابل الدينار الكويتي مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى على حقوق الملكية/ بيان الدخل المجموع للمجموعة:

2018		2019		
بيان الدخل	حقوق الملكية	بيان الدخل	حقوق الملكية	
790,525	592,587	819,688	705,486	دولار أمريكي
111,507	387,190	129,058	490,745	جنيه استرليني
1,685,641	18,285	1,885,125	8,325	دينار بحريني
322,684	665,836	403,690	642,778	أخرى

مخاطر معدلات الربح

تنشأ مخاطر معدلات الربح من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الربح على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. لا تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الربح حيث أن المجموعة تعمل وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء، كما أن معدلات الربح ثابتة خلال فترة الاستحقاق التعاقدية.

مخاطر القيمة العادلة

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. إن الأدوات المالية التي يحتل أن تعرض المجموعة لمخاطر السوق تتكون بشكل رئيسي من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل واستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تدير المجموعة هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراتها على أساس توزيعات الأصل المحددة مسبقاً على فئات متعددة والتقييم المستمر لشروط السوق والاتجاهات وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة. تقوم المجموعة بالاحتفاظ باستثماراتها المسعرة لدى شركات استثمار متخصصة. يتم إرسال تقارير شهرية لإدارة المجموعة بخصوص أداء الاستثمارات بهدف المتابعة واتخاذ القرار. إن أثر تغيرات القيمة العادلة في أسعار السوق يعتبر محدود بالنسبة لنشاط المجموعة.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل في الأرصدة البنكية. تدير المجموعة هذه المخاطر من خلال إيداع الأموال لدى مؤسسات مالية ذات جدارة ائتمانية عالية.

تقيس المجموعة بشكل مستمر مخصص الخسارة للذمم التجارية المدينة التي تعرضت للانخفاض في القيمة بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة. وتقدر الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة باستخدام مصفوفة للمخصصات بالرجوع إلى تجارب التعثر في السداد السابقة بالنسبة للمدين وتحليل المركز المالي الحالي للمدين المعدل نتيجة عوامل تتعلق بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة لمجالات الصناعة التي يزاول فيها المدينون أعمالهم وتقدير التوجه الحالي والمتوقع للظروف كما في تاريخ التقرير.

تسجل المجموعة وقوع حدث تعثر عندما تشير المعلومات التي تم إعدادها داخلياً أو الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المرجح أن يقوم المدين بدفع المبالغ المستحقة كاملة لادائته (دون النظر إلى أي ضمانات محتفظ بها من قبل المجموعة). بغض النظر عن هذا الأساس، ترى المجموعة أن التعثر يحدث عندما ينقضي تاريخ استحقاق أي أصل مالي لفترة تزيد عن 90 يوماً ما لم يكن لدى المجموعة أي معلومات معقولة ومؤيدة تشير إلى وجود معيار تعثر آخر أكثر ملاءمة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

يتضمن الجدول التالي تحليل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للأدوات المالية:

2018	2019	
1,598,695	4,018,583	الأرصدة البنكية
6,991,296	7,357,665	ذمم مدينة
130,141	172,643	مستحق من أطراف ذات صلة
349,530	332,756	تأمينات مستردة
149,668	178,361	ذمم مدينة أخرى
9,219,330	12,060,008	

يتم تقييم كافة الأرصدة البنكية بأنها تتطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة كما بتاريخ كل تقرير حيث أنها مودعة لدى مؤسسات مصرفية عالمية ذات تصنيف ائتماني عالي.

إن الخسارة الائتمانية المتوقعة على المستحق من أطراف ذات صلة والتأمينات المستردة والذمم المدينة الأخرى كما في 1 يناير 2019 وللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 تعتبر غير مادية.

يبين الجدول التالي تفاصيل المخاطر المتعلقة بالذمم التجارية المدينة بناءً على مصفوفة معدة من قبل المجموعة لاحتساب مخصص.

31 ديسمبر 2019

المجموع	أكثر من 365 يوماً	181 - 365 يوماً	91 - 180 يوماً	0 - 90 يوماً	
7,357,665	4,290,954	1,085,342	784,003	1,197,366	مجموع القيمة الدفترية
4,477,570	4,290,953	82,411	48,260	55,946	الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة

1 يناير 2019

المجموع	أكثر من 365 يوماً	181 - 365 يوماً	91 - 180 يوماً	0 - 90 يوماً	
6,991,296	4,179,965	344,496	333,084	2,133,751	مجموع القيمة الدفترية
4,632,085	4,179,965	254,117	110,503	87,500	الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة

مخاطر السيولة

(ج)

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها.

تقع المسؤولية النهائية في إدارة مخاطر السيولة على مجلس الإدارة الذي وضع إطاراً ملائماً لإدارة متطلبات إدارة السيولة قصيرة وطويلة الأجل للمجموعة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ بالموجودات سريعة التحول إلى النقد وضمن التسهيلات البنكية بالإضافة إلى المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعالية ومقارنة سجل استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

يحلل الجدول أدناه المطلوبات غير المشتقة استناداً إلى الفترة المتبقية لتاريخ الاستحقاق التعاقدية كما في تاريخ بيان المركز المالي المجموع. تمثل المبالغ المفصح عنها في الجدول التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة:

2019					
المجموع	أكثر من 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	خلال 3 أشهر	
232,195,300	17,430,626	184,564,539	26,818,010	3,382,125	تمويل من الغير
14,357,434	-	-	12,455,449	1,901,985	ذمم دائنة
2018					
المجموع	أكثر من 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	خلال 3 أشهر	
220,378,748	24,455,736	148,419,791	41,453,315	6,049,906	تمويل من الغير
14,189,673	-	-	11,150,934	3,038,739	ذمم دائنة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

3.2 إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة على الاستمرار في مزاوله أعمالها بما يمكنها من تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع للأطراف المعنية الأخرى. تدير المجموعة هيكل رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات الصلة. وللحفاظ على أو تعديل هيكل رأس المال قد تقوم المجموعة بتعديل مبلغ التوزيعات المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات لتخفيض الدين. يتكون هيكل رأس المال المجموعة من التمويل الذي تم الحصول عليه من الغير ناقصاً النقد والنقد المعادل بالإضافة إلى حقوق الملكية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر رأس المال من خلال المراقبة المستمرة لمعدل المديونية. بلغ معدل المديونية في نهاية السنة ما يلي:

2018	2019	
188,638,058	202,240,054	تمويل من الغير
(1,622,383)	(4,024,768)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
187,015,675	198,215,286	صافي الدين
315,544,929	317,207,973	مجموع حقوق الملكية
59.27	62.49	معدل المديونية (%)

3.3 تقدير القيمة العادلة

يتم تقدير القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية كما يلي:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة في أسواق نشطة للأدوات المالية المسعرة.
 - المستوى 2: أساليب التقييم التي يكون أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر
 - المستوى 3: أساليب التقييم التي يكون أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.
- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر:

القيمة العادلة كما في	مستوى القيمة العادلة	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	مدخلات غير ملحوظة هامة	علاقة المدخلات غير الملحوظة بالقيمة العادلة	القيمة العادلة كما في		الموجودات المالية
					2018	2019	
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر:							
أسهم مسعرة	1	آخر سعر أمر شراء	لا يوجد	لا يوجد	111,309	94,215	
أسهم ملكية خاصة	3	منهج الإيرادات / نموذج مضاعف السوق	التدفق النقدي، معدل الخصم، معدل النمو	كلما زادت التدفقات النقدية المقدره وقلت معدلات الخصم، نتج عن ذلك زيادة في القيمة العادلة	33,713,166	38,158,088	
صناديق استثمار	3	منهج الإيرادات / نموذج مضاعف السوق	التدفق النقدي، معدل الخصم، معدل النمو	كلما زادت التدفقات النقدية المقدره وقلت معدلات الخصم، نتج عن ذلك زيادة في القيمة العادلة	428,360	425,895	
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل							
أسهم مسعرة	1	آخر سعر أمر شراء	لا يوجد	لا يوجد	595,500	577,723	
أسهم ملكية خاصة	3	منهج الإيرادات / نموذج مضاعف السوق	التدفق النقدي، معدل الخصم، معدل النمو	كلما زادت التدفقات النقدية المقدره وقلت معدلات الخصم، نتج عن ذلك زيادة في القيمة العادلة	20,155,039	22,329,021	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر:

31 ديسمبر 2018		31 ديسمبر 2019		
القيمة العادلة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	
130,141	130,141	172,643	172,643	موجودات مالية:
3,078,766	3,078,766	5,221,356	5,221,356	- مستحق من أطراف ذات صلة
1,622,383	1,622,383	4,024,768	4,024,768	- ذمم مدينة
4,831,290	4,831,290	9,418,767	9,418,767	- نقد ونقد معادل
				مطلوبات مالية:
187,320,489	188,638,058	199,868,089	202,240,054	- تمويل من الغير
17,237,231	17,237,231	15,910,199	15,910,199	- ذمم دائنة
204,557,720	205,875,289	215,778,288	218,150,253	

تم تحديد القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المتضمنة في فئة المستوى 3 المذكور أعلاه وذلك وفقاً لنماذج تسعير متعارف عليها عموماً استناداً إلى أساس تحليل التدفقات النقدية المخصومة. لا توجد أي انتقالات بين مستويات القيمة العادلة خلال السنة.

4. الأحكام والتقديرات والإفتراسات المحاسبية الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة تقوم الإدارة باتخاذ أحكام ووضع تقديرات وإفتراسات تتعلق بالقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات والتي لا يمكن الحصول عليها بسهولة من مصادر أخرى. تستند التقديرات والإفتراسات ذات الصلة إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى تعتبر ذات صلة. حيث قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والإفتراسات الرئيسية بشكل مستمر. يتم الاعتراف بتعديلات التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات إذا كانت التعديلات تؤثر فقط على هذه الفترة، أو في فترة التعديل أو الفترات المستقبلية إذا كانت التعديلات تؤثر على كل من الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

الأحكام:

تحديد مدة عقد الإيجار مع خيارات التجديد والإنهاء - عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار باعتبارها الفترة غير القابلة للإلغاء في عقد الإيجار بالإضافة إلى أي فترات مشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كانت ممارسة هذا الخيار مؤكدة بصورة معقولة أو أي فترات مشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار إذا كانت عدم ممارسة هذا الخيار مؤكدة بصورة معقولة.

لدى المجموعة خيار تأجير الموجودات لفترات إضافية بموجب بعض عقود الإيجار. تستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد، أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد. وبعد تاريخ بدء مدة العقد، تعيد المجموعة تحديد مدة عقد الإيجار إذا كان هناك حدث مهم أو تغير في الظروف يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر في قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل التغير في استراتيجية الأعمال).

خصم دفعات عقد الإيجار

يتم خصم دفعات عقد الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي (IBR). عند التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود الإيجار"، طبقت الإدارة أحكام وتقديرات لتحديد معدل الاقتراض الإضافي.

تصنيف الاستثمارات في أدوات ملكية

عند اقتناء الاستثمار، تقوم المجموعة بتصنيف الاستثمارات "بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر". تتبع المجموعة متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتصنيف استثماراتها.

تصنيف العقارات

تقرر الإدارة عند اقتناء العقارات ما إذا كان يجب تصنيفها كعقارات بغرض المتاجرة أو استثمارات عقارية.

تقوم المجموعة بتصنيف العقارات بغرض المتاجرة إذا كان قد تم اقتنائها بصفة أساسية ليتم إعادة بيعها في إطار النشاط الاعتيادي للأعمال.

كما تقوم المجموعة بتصنيف العقارات كاستثمارات عقارية في حالة اقتنائها بغرض الحصول على إيرادات من تأجيرها أو الاستفادة من زيادة قيمتها الرأسمالية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

ممارسة التأثير الجوهري

تم تصنيف استثمارات المجموعة في شركة أفكار القابضة كاستثمارات في شركات زميلة على الرغم أن نسبة المساهمة فيها تبلغ 19.35%. إن المجموعة تمارس التأثير الجوهري على هذه المنشآت من خلال تمثيلها في مجالس إدارتها بواقع عضوين من سبعة أعضاء.

مصادر عدم التأكد من التقديرات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية فيما يتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات كما في نهاية فترة التقرير والتي قد ينتج عنها خطر هام يسبب تعديلات جوهرية على الموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة.

قياسات القيمة العادلة وأساليب التقييم

إن بعض موجودات ومطلوبات المجموعة يتم قياسها بالقيمة العادلة لأغراض إعداد البيانات المالية. تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأساليب والمدخلات المناسبة اللازمة لقياس القيمة العادلة، عند الاقتضاء. عند تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات تقوم الإدارة باستخدام بيانات سوق ملحوظة في الحدود المتاحة. وفي حالة عدم توافر بيانات سوق ملحوظة تقوم المجموعة بالإستعانة بمقيم خارجي مؤهل للقيام بعملية التقييم. إن المعلومات حول أساليب التقييم والمدخلات اللازمة التي تم استخدامها لتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تم الإفصاح عنها في إيضاحات (3.3 و6 و9).

انخفاض في قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة

تقوم المجموعة بمراجعة قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة على أساس مستمر لتحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص لانخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع. وبصفة خاصة يتعين على الإدارة اتخاذ حكماً جيداً بالاعتبار بالنسبة لتقدير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة. تستند تلك التقديرات بالضرورة إلى عوامل عدة تتضمن درجات متفاوتة من الأحكام وعدم التأكد وقد تختلف النتائج الفعلية عن التغيرات المستقبلية الناتجة لهذه المخصصات.

دليل الانخفاض في قيمة الاستثمارات

تقدر المجموعة انخفاض قيمة كافة الاستثمارات المدرجة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل المجموع باستثناء أدوات حقوق الملكية. إن الانخفاض في القيمة يعتبر ملائماً عندما يكون هناك دليل موضوعي على تدهور المركز المالي للشركة المستثمر فيها وتتضمن عوامل مثل الصناعة وأداء القطاع والتغيرات في التكنولوجيا والتدفقات النقدية التشغيلية والمالية.

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

يتم إجراء اختبار لانخفاض في قيمة الشركة الزميلة عندما يكون هناك مؤشر على الانخفاض في القيمة. يتم تقييم الانخفاض في قيمة لمجمل القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة بما فيها الشهرة.

انخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة على كافة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل المجموع، باستثناء أدوات حقوق الملكية. ينطوي تحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة على استخدام ملحوظ للبيانات الداخلية والخارجية والافتراضات. إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر التاريخية الملحوظة والظروف الاقتصادية المتوقعة بالإضافة إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. إن مقدار الخسائر الائتمانية المتوقعة يتأثر بالتغيرات في الظروف والظروف الاقتصادية المتوقعة. إن تجربة الخسائر الائتمانية المتوقعة التاريخية للمجموعة وكذلك توقع الظروف الاقتصادية قد لا تعتبر دليلاً على تعرض العميل للتعثر الفعلي في المستقبل. يرجى الرجوع إلى إيضاح 2.3.5 انخفاض قيمة الموجودات المالية للمزيد من المعلومات.

مطلوبات محتملة

تنشأ المطلوبات المحتملة نتيجة أحداث ماضية يتأكد وجودها فقط بوقوع أو عدم وقوع حدث أو أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تخرج بالكامل عن سيطرة المنشأة. يتم تسجيل مخصصات المطلوبات عندما تعتبر الخسارة محتملة ويمكن تقديرها بصورة معقولة. إن تحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص من عدمه مقابل أي مطلوبات محتملة يستند إلى تقديرات الإدارة (إيضاح 28).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

5. ممتلكات ومنشآت ومعدات

التكلفة	أراضي ومباني	أثاث وتجهيزات	مفروشات وأواني	معدات مكتتبية وأدوات ومركبات	المجموع
الرصيد في 1 يناير 2018	26,388,143	11,142,249	3,586,357	1,507,762	42,624,511
إضافات	3,900	28,074	57,410	246,026	335,410
الرصيد في 31 ديسمبر 2018	26,392,043	11,170,323	3,643,767	1,753,788	42,959,921
إضافات	1,108	896,276	37,331	268,203	1,202,918
الرصيد في 31 ديسمبر 2019	26,393,151	12,066,599	3,681,098	2,021,991	44,162,839
الاستهلاك المتراكم					
الرصيد في 1 يناير 2018	4,015,668	7,724,402	3,586,066	935,457	16,261,593
استهلاك السنة	566,460	1,080,468	8,838	161,324	1,817,090
الرصيد في 31 ديسمبر 2018	4,582,128	8,804,870	3,594,904	1,096,781	18,078,683
استهلاك السنة	569,080	1,099,883	12,800	193,638	1,875,401
الرصيد في 31 ديسمبر 2019	5,151,208	9,904,753	3,607,704	1,290,419	19,954,084
صافي القيمة الدفترية					
كما في 31 ديسمبر 2019	21,241,943	2,161,846	73,394	731,572	24,208,755
كما في 31 ديسمبر 2018	21,809,915	2,365,453	48,863	657,007	24,881,238
الأعمار الإنتاجية (سنوات)	40	5-10	5	3-6	

6. استثمارات عقارية

تتمثل العقارات الاستثمارية في مباني تجارية ومجمعات سكنية وأراضي ومعظمها تقع داخل دولة الكويت. إن الحركة على العقارات الاستثمارية خلال السنة كما يلي:

2018	2019	
367,511,385	370,400,645	الرصيد في 1 يناير
482,312	3,758,963	إضافات خلال السنة
4,591,825	1,175,865	المحول من أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
-	(175,482)	المحول إلى الممتلكات والمنشآت والمعدات
(2,184,877)	1,863,235	التغير في القيمة العادلة
370,400,645	377,023,226	الرصيد في 31 ديسمبر

يتم تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019 بناءً على تقييمات أجريت من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة. إن المقيمين المستقلين مرخصين لدى الجهات الرقابية، ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرة في تقييم العقارات في المواقع ذات الصلة.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة معدل رسلة صافي الإيرادات وباستخدام إيرادات التأجير السائدة في السوق لكافة وحدات العقارات ويتم تصنيفها على أساس المستوى 3. إن معدل الرسلة المطبق قد تم تحديده بالرجوع إلى معدلات رسلة الإيراد الملحوظة للمقيمين والمنطقة التي تقع بها العقارات، ويتم تعديل معدلات رسلة الإيرادات على أساس دراية المقيمين بأية عوامل متعلقة بشكل خاص بتلك العقارات ويتضمن النموذج المستخدم بعض المدخلات غير الملحوظة ومنها متوسط معدل الرسلة. بلغ متوسط معدل الرسلة المستخدم في التقييم 7.5% (7.5% - 31 ديسمبر 2018) أخذاً في الاعتبار رسلة الإيجارات وطبيعية العقار وظروف السوق الحالية.

إن الزيادة في معدلات الرسلة المستخدمة سوف تؤدي إلى انخفاض القيمة العادلة والعكس صحيح.

لتقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقارات هو أعلى وأفضل استخدام لها.

تتضمن العقارات الاستثمارية عقارات بلغت قيمتها العادلة 271,853,260 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 (282,472,540 دينار كويتي - 31 ديسمبر 2018) مرهونة لدى مؤسسات مالية محلية كضمانات مقابل التمويل الذي حصلت عليه المجموعة (إيضاح 18).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

7. استثمارات في شركات زميلة

7.1 معلومات مالية

2018	2019	نسبة الملكية %		النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	الشركة
		2018	2019			
9,308,917	8,974,061	27.42	27.42	استثمار عقاري	الكويت	برج هاجر العقارية
8,938,199	9,742,202	34.93	36.02	خدمات	الكويت	شركة الكويتية للمنتزهات
4,556,970	4,664,495	22.71	22.71	استثمار عقاري	السعودية	شركة بيان العقارية
3,000,000	2,829,925	19.35	19.35	شركة قابضة	الكويت	شركة أفكار القابضة
2,754,369	2,773,715	22.84	23.13	استثمار عقاري	الكويت	شركة مجتمعات الأسواق التجارية
904,459	701,042	43.00	43.00	استثمار عقاري	الكويت	شركة الفرص الخليجية
11,363,863	10,849,429	44.87	44.87	سياحة	الكويت	شركة الجواهر السياحية
4,226,709	4,246,773	30.00	30.00	استثمار عقاري	الامارات	فيكشن كلوب فنشر
1,556,502	1,552,567	36.00	36.00	استثمار عقاري	البحرين	شركة ويفز بديع ديفيلومنت
698,194	704,899					أخرى
47,308,182	47,039,108					

يتم المحاسبة عن جميع الاستثمارات في الشركات الزميلة أعلاه باستخدام طريقة حقوق الملكية في هذه البيانات المالية المجمعة. إن أسهم الشركة الكويتية للمنتزهات مسعرة في سوق نشط وبلغت قيمتها العادلة 4,024,399 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 (3,563,393 دينار كويتي - 31 ديسمبر 2018).

فيما يلي المعلومات المالية المختصرة فيما يتعلق بالشركات الزميلة الجوهرية.

إن المعلومات المالية المختصرة أدناه تمثل المبالغ المبينة في آخر بيانات مالية متوفرة لتلك الشركات الزميلة والتي أعدت وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية:

الشركة الكويتية للمنتزهات

2018	2019	
19,584,673	20,129,755	موجودات متداولة
15,038,961	13,087,070	موجودات غير متداولة
5,761,335	4,825,663	مطلوبات متداولة
2,856,066	879,089	مطلوبات غير متداولة
2018	2019	
7,918,580	7,252,622	الإيرادات
1,269,061	1,220,733	ربح السنة
(211,008)	776,520	إجمالي الدخل/ (الخسارة) الشاملة الأخرى
304,073	-	توزيعات مستلمة من شركة زميلة خلال السنة

شركة برج هاجر العقارية

2018	2019	
20,893,956	24,921,522	موجودات متداولة
35,977,148	33,576,957	موجودات غير متداولة
9,195,349	12,779,526	مطلوبات متداولة
13,467,860	12,732,046	مطلوبات غير متداولة
2018	2019	
14,995,436	17,260,041	الإيرادات
1,620,043	3,795,016	ربح السنة
1,100,480	1,375,600	توزيعات مستلمة من الشركة الزميلة خلال السنة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

شركة الجهراء السياحية

2018	2019
6,819,389	6,954,705
21,297,503	19,709,348
1,651,227	1,002,445
1,140,935	1,483,340

موجودات متداولة
موجودات غير متداولة
مطلوبات متداولة
مطلوبات غير متداولة

2018	2019
7,495,042	6,748,013
3,122,322	3,206,577
1,422,120	1,659,141

الإيرادات
ربح السنة
توزيعات مستلمة من الشركة الزميلة خلال السنة

المعلومات الإجمالية للشركات الزميلة التي لا تعتبر جوهرية على حدة

2018	2019
183,184	(218,331)
(804,463)	51,761
(621,279)	(166,570)
17,697,204	17,473,416

حصة المجموعة في (الخسائر)/ الإيرادات
حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة
حصة المجموعة في إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
القيمة الدفترية الإجمالية لحصة المجموعة في هذه الشركات الزميلة

8. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2018	2019
111,309	94,215
33,713,166	38,158,088
428,360	425,895
34,252,835	38,678,198

استثمارات في أسهم مسعرة
استثمارات في أسهم ملكية خاصة مدارة من قبل الغير
صناديق استثمار

9. أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

2018	2019
13,782,570	13,180,088
4,629,809	1,899,380
(4,591,825)	(1,175,865)
(662,491)	(206,369)
22,025	(11,627)
13,180,088	13,685,607

الرصيد كما في 1 يناير
إضافات
المحول للاستثمارات العقارية
مبيعات خلال السنة
(انخفاض في القيمة)/ رد انخفاض في القيمة
الرصيد كما في 31 ديسمبر

تم تحديد القيم العادلة استناداً إلى منهج السوق المقارنة للمناطق الواقعة فيها العقارات، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة العقارات وموقعها ومراحل تطويرها.

10. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتمثل هذا البند في استثمارات في أسهم ملكية خاصة مدارة من قبل الغير. تم تقدير القيمة العادلة لهذه الاستثمارات بناءً على تقارير مديري الاستثمارات وفقاً لأسس التقييم المبينة في إيضاح (3.3).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

11. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

2018	2019	
6,991,296	7,357,665	ذمم تجارية مدينة
130,141	172,643	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 26)
(4,632,085)	(4,477,570)	مخصص الخسارة
2,489,352	3,052,738	دفعة مقدمة لاقتناء استثمارات
1,160,287	83,149	دفعات مقدمة لشراء أراضي
4,757,989	4,873,614	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
740,597	754,488	مصروفات مدفوعة مقدماً
106,429	182,471	تأمينات مستردة
349,530	332,756	أرصدة مدينة أخرى
370,026	2,008,505	
9,974,210	11,287,721	

تتضمن الذمم التجارية المدينة التي انقضت تاريخ استحقاقها وانخفضت قيمتها مبلغ 6,153,536 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019، وقامت المجموعة بتكوين مخصص لها بمبلغ 4,477,570 دينار كويتي (6,175,938 دينار كويتي مكون لها مخصص بمبلغ 4,632,085 دينار كويتي - 31 ديسمبر 2018).

فيما يلي تحليل أعمار الذمم التجارية المستحقة وغير المحصلة كما في 31 ديسمبر 2019:

2018	2019	
656,685	663,446	30 – 60 يوماً
158,081	170,638	60 – 90 يوماً
173,284	121,017	90 – 120 يوماً
5,187,888	5,198,435	أكثر من 120 يوماً
6,175,938	6,153,536	

فيما يلي الحركة على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة خلال السنة:

2018	2019	
4,514,459	4,632,085	الرصيد كما في 1 يناير
386,709	293,751	المكون خلال السنة
-	(225,365)	رد مخصص خسائر ائتمان متوقعة
(269,083)	(222,901)	ديون معدومة
4,632,085	4,477,570	الرصيد كما في 31 ديسمبر

12. النقد والنقد المعادل

2018	2019	
23,688	6,185	نقد بالصندوق
1,598,695	3,268,583	نقد لدى بنوك ومؤسسات مالية
-	750,000	ودائع لدى مؤسسات مالية
1,622,383	4,024,768	ناقصاً: ودائع لدى مؤسسات مالية لأكثر من 3 أشهر
-	(200,000)	النقد والنقد المعادل لأغراض التدفقات النقدية
1,622,383	3,824,768	

بلغ معدل العائد على الودائع لدى مؤسسات مالية 2.9%.

13. رأس المال

بلغ رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع 178,708,714 دينار كويتي (178,708,714 دينار كويتي - 31 ديسمبر 2018) موزع على 1,787,087,137 سهم (1,787,087,137 سهم - 31 ديسمبر 2018) بقيمة اسمية قدرها 100 فلس للسهم مدفوعة نقداً بالكامل.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

14. أسهم خزينة

2018	2019	
42,326,225	35,125,820	عدد الأسهم
2.37	1.96	النسبة إلى الأسهم المصدرة (%)
3,894,013	3,319,390	القيمة السوقية
3,599,426	3,196,562	التكلفة

يتعين على الشركة الأم الاحتفاظ باحتياطيات وأرباح مرحلة تعادل تكلفة أسهم الخزينة المشتراة طوال فترة تملكها من قبل الشركة الأم وذلك وفقاً لتعليمات الجهات الرقابية ذات الصلة.

تملك إحدى الشركات التابعة 14,887,324 سهم من أسهم الخزينة كما في 31 ديسمبر 2019 (14,595,416 سهم - 31 ديسمبر 2018).

15. احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من صافي ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة مجلس الإدارة ومصروف الزكاة إلى الاحتياطي الإجباري. يجوز للشركة الأم أن تقرر وقف هذه التحويلات عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم.

16. احتياطي اختياري

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة مئوية، يقترحها مجلس الإدارة ويوافق عليها المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي، من صافي الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة مجلس الإدارة والزكاة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه التحويلات بقرار من الجمعية العمومية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة. اقترح مجلس الإدارة للشركة الأم تحويل 5% من صافي ربح السنة إلى الاحتياطي الاختياري.

17. احتياطيات أخرى

الإجمالي	احتياطي أسهم خزينة	ترجمة عملات أجنبية	فائض إعادة تقييم ممتلكات ومنشآت ومعدات	حصة المجموعة من احتياطيات شركات زميلة	احتياطي التغير في القيمة العادلة	
7,753,369	-	301,563	5,547,886	864,284	1,039,636	الرصيد كما في 1 يناير 2018
(1,125,077)	-	-	-	-	(1,125,077)	أثر التطبيق المبدي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9
6,628,292	-	301,563	5,547,886	864,284	(85,441)	كما في 1 يناير 2019 (معدل)
(1,254,021)	-	(37,549)	-	(628,762)	(587,710)	إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى
5,374,271	-	264,014	5,547,886	235,522	(673,151)	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018
5,374,271	-	264,014	5,547,886	235,522	(673,151)	الرصيد كما في 1 يناير 2019
(396,735)	-	61,564	-	66,596	(524,895)	إجمالي (الخسائر)/ الدخل الشامل الأخرى
(59,286)	-	-	-	-	(59,286)	بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
282,476	282,476	-	-	-	-	توزيعات عينية من أسهم الخزينة
5,200,726	282,476	325,578	5,547,886	302,118	(1,257,332)	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

18. تمويل من الغير

يتمثل بند التمويل من الغير في عقود مرابحات وتورق من مؤسسات مصرفية داخل وخارج دولة الكويت.
إن التمويل من الغير مقسم إلى:

2018	2019	
37,751,672	13,593,613	الجزء المتداول
150,886,386	188,646,441	الجزء غير المتداول
188,638,058	202,240,054	

كما في 31 ديسمبر 2019، يبلغ متوسط تكلفة التمويل من الغير 4.19% (4.39% - 31 ديسمبر 2018).
إن تحليل استحقاقات التمويل من الغير مبين في إيضاح (3.1).

حصلت المجموعة على تمويل مقابل رهن عدد 245,697,583 سهم كما في 31 ديسمبر 2019 (245,697,583 سهم - 31 ديسمبر 2018) من أسهم شركة السالمية جروب (شركة تابعة) بالإضافة إلى الموجودات التالية:

2018	2019	
24,376,572	22,879,762	ممتلكات ومنشآت ومعدات
282,472,540	271,853,260	استثمارات عقارية (إيضاح 6)

19. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2018	2019	
1,637,954	1,839,956	ذمم تجارية دائنة
189,717	32,167	مستحق إلى طرف ذي صلة (إيضاح 26)
776,988	1,056,868	محجوز ضمان
3,387,402	3,132,105	مصاريف مستحقة
1,134,885	575,262	إيجار مقبوض مقدماً
3,561,444	3,761,211	تأمينات من الغير
97,771	94,316	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
405,470	274,951	ضريبة دعم العمالة الوطنية
117,539	61,110	الزكاة
1,892,485	260,817	توزيعات مستحقة للمساهمين
1,575,699	-	مطالبية مالية *
2,459,877	4,821,436	ذمم دائنة أخرى **
17,237,231	15,910,199	

* خلال السنة، تلقت المجموعة اعتماد نهائي من الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية، لتسوية الخلاف المتعلق بمطالبات الزكاة، وقد بلغت قيمة التسوية النهائية 2,107,690 دينار كويتي. وبناءً عليه قامت المجموعة بتدعيم المطالبات المالية بمبلغ 531,991 دينار كويتي، كما قامت المجموعة بسداد مبلغ التسوية بالكامل في الفترة الحالية.

** تتضمن الأرصدة الدائنة الأخرى التزامات إيجارات بمبلغ 188,797 دينار كويتي مستحقة خلال اثنا عشر شهراً.

20. صافي إيرادات من أنشطة تشغيلية

2018	2019	
25,386,078	25,248,463	إيرادات تأجير عقارات
5,537,324	4,976,519	إيرادات فندقية وضيافة
30,923,402	30,224,982	إجمالي الإيرادات
(4,881,291)	(4,705,819)	مصاريف عقارات
(5,463,696)	(5,282,959)	مصاريف فندقية وضيافة
20,578,415	20,236,204	

تتضمن المصاريف الفندقية مبلغ 1,730,808 دينار كويتي والتي تمثل استهلاك السنة الحالية لمبنى الفندق والمعدات ذات الصلة (1,688,915 دينار كويتي - 31 ديسمبر 2018).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

21. ربح من استثمارات

2018	2019
2,022,345	2,546,719
2,022,345	2,546,719
1,206,371	1,454,909
478,219	426,873
539,885	11,666
2,224,475	1,893,448
4,246,820	4,440,167

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
توزيعات نقدية

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
ربح من التغير في القيمة العادلة
توزيعات نقدية
ربح من بيع

22. مخصصات وانخفاض في القيمة

2018	2019
2,350,467	(25,547)
(386,709)	(68,386)
1,963,758	(93,933)

(انخفاض)/رد انخفاض في قيمة استثمار في شركات زميلة
صافي الحركة على مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

23. ربحية السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم بقسمة صافي ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة أخذاً في الاعتبار المتوسط المرجح لأسهم الخزينة كما يلي:

2018	2019
14,503,751	14,583,884
1,757,398,458	1,756,285,927
8.25	8.30

صافي الربح (دينار كويتي)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
ربحية السهم الأساسية (فلس)

24. استثمارات في شركات تابعة

تضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وكياناتها التابعة التالية:

نسبة المساهمة (%)		بلد التأسيس	النشاط	اسم الشركة
2018	2019			
77.57	77.57	دولة الكويت	استثمار عقاري	شركة المتاجرة العقارية ش.م.ك.ع
100	100	مملكة البحرين	استثمار عقاري	الشركة التجارية للتطوير العقاري
100	100	المغرب	استثمار عقاري	الشركة التجارية للتطوير العقاري
81.90	81.90	دولة الكويت	استثمار عقاري	شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع

فيما يلي ملخص البيانات المالية المتعلقة بالشركات التابعة للمجموعة والتي تتضمن حصص غير مسيطرة تمثل حقوق جوهريّة:

شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع

2018	2019
844,695	1,441,584
71,651,000	69,860,000
3,606,588	1,247,445
14,846,284	16,080,538
44,260,632	44,203,715
9,782,191	9,769,886

موجودات متداولة
موجودات غير متداولة
مطلوبات متداولة
مطلوبات غير متداولة
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
حصص غير مسيطرة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2018	2019	
3,770,658	5,110,070	الإيرادات
(2,716,023)	(2,360,147)	المصروفات
1,054,635	2,749,923	ربح السنة
858,941	2,251,998	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
195,694	497,925	ربح السنة العائد لحصص غير مسيطرة
858,940	2,251,998	إجمالي الدخل الشامل العائد لمساهمي الشركة الأم
195,694	497,925	إجمالي الربح الشامل العائدة لحصص غير مسيطرة
1,054,634	2,749,923	إجمالي الدخل الشامل للسنة
1,520,697	3,772,828	صافي التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التشغيلية
(194,766)	(326,156)	صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(1,232,821)	(2,874,795)	صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية
93,110	571,877	صافي التغير في النقد والنقد المعادل للشركة التابعة

شركة المتاجرة العقارية

2018	2019	
7,033,370	9,720,419	موجودات متداولة
66,537,000	66,085,882	موجودات غير متداولة
1,969,141	1,941,228	مطلوبات متداولة
15,899,200	15,108,600	مطلوبات غير متداولة
43,419,515	45,812,228	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
12,282,514	12,944,245	حصص غير المسيطرة

2018	2019	
5,916,467	6,172,778	الإيرادات
(916,136)	(862,690)	المصروفات
5,000,331	5,310,088	ربح السنة
3,803,585	4,144,189	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
1,196,746	1,165,899	ربح السنة العائد لحصص غير مسيطرة
5,112,659	5,357,134	إجمالي الدخل الشامل العائد لمساهمي الشركة الأم
1,221,937	1,176,450	إجمالي الدخل الشامل العائد لحصص غير مسيطرة
3,890,722	4,180,684	إجمالي الدخل الشامل للسنة
562,550	520,354	توزيعات مدفوعة لحصص غير مسيطرة
6,682,724	1,421,143	صافي التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التشغيلية
(2,163,634)	2,554,170	صافي التدفق النقدي الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
(4,528,882)	(3,526,209)	صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية
(9,792)	449,104	صافي التغير في النقد والنقد المعادل للشركة التابعة

توزيعات .25

بتاريخ 7 أبريل 2019، انعقدت الجمعية العمومية السنوية العادية وتم اعتماد توزيعات نقدية على المساهمين المقيدين كما في تاريخ الاستحقاق بواقع 5% بعد طرح أسهم الخزينة، وتوزيع أسهم منحة بواقع 2% من رأس المال المدفوع توزع من أسهم الخزينة (2 سهم خزينة لكل 100 سهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (توزيعات نقدية 5 فلس للسهم بواقع 5% - 31 ديسمبر 2017).

فيما يخص عام 2019، اقترح مجلس إدارة الشركة الأم توزيعات نقدية بواقع 5% وتوزيعات أسهم منحة بواقع 3% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. يخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية للشركة الأم وكذلك الجهات الرقابية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

26. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في مساهمي المجموعة وهم أعضاء في مجلس الإدارة والإدارة العليا والشركات الزميلة والشركات التي يكون للشركة تمثيل في مجلس إدارتها. تتمثل المعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة الناتجة عن تلك المعاملات في الآتي:

2018	2019	
		المعاملات
835,408	1,024,600	مزايا الإدارة العليا
2,250,000	-	شراء حصة إضافية في شركة تابعة
-	484,797	شراء أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
-	19,352	إيرادات تشغيلية
-	343,286	مصاريف تشغيلية وأعباء أخرى
-	234,270	شراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
		الأرصدة
130,141	172,643	ذمم مدينة (إيضاح 11)
-	154,535	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
189,717	32,167	ذمم دائنة (إيضاح 19)
503,326	593,720	مكافآت الإدارة العليا

إن الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات صلة غير محملة بالفائدة وتستحق السداد عند الطلب. تخضع جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

27. الارتباطات الرأسمالية

2018	2019	
436,429	442,675	رأسمال غير مستدعي - استثمارات
6,836,699	3,165,307	عقود مبرمة لمشاريع قيد التطوير
3,296,235	-	أخرى
10,569,363	3,607,982	

28. التزامات محتملة

2018	2019	
3,760,481	3,459,088	خطاب ضمان

29. معلومات القطاع

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس الخصائص الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء متى كان ذلك ملائماً، والإفصاح عنها كقطاعات قابلة للتقرير. يتركز نشاط المجموعة في ثلاثة قطاعات تشغيلية رئيسية تتمثل في القطاع العقاري والقطاع الفندقي وقطاع الاستثمارات. يتم التقرير عن نتائج القطاعات الثلاث إلى الإدارة التنفيذية العليا بالمجموعة بالإضافة إلى ذلك، يتم التقرير عن نتائج أعمال المجموعة وموجوداتها والتزاماتها طبقاً للأماكن الجغرافية التي تعمل بها المجموعة. يتم قياس الإيرادات والأرباح والموجودات والالتزامات وفقاً لنفس الأسس المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

فيما يلي التحليل القطاعي التشغيلي والذي يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة:

2019				
المجموع	القطاع الاستثماري	القطاع الفندقي	القطاع العقاري	
39,375,690	7,044,261	4,976,519	27,354,910	الإيرادات
(12,133,432)	(814,516)	(5,282,959)	(6,035,957)	التكاليف المباشرة
27,242,258	6,229,745	(306,440)	21,318,953	مجمل الربح
(10,994,550)				تكاليف غير موزعة
16,247,708				صافي الربح

2018				
المجموع	القطاع الاستثماري	القطاع الفندقي	القطاع العقاري	
39,322,065	9,170,631	5,537,324	24,614,110	الإيرادات
(12,573,531)	(211,673)	(5,463,696)	(6,898,162)	التكاليف المباشرة
26,748,534	8,958,958	73,628	17,715,948	مجمل الربح
(10,852,343)				تكاليف غير موزعة
15,896,191				صافي الربح

2019				
المجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت	
29,236,920	2,762,394	3,413,601	23,060,925	إجمالي الإيرادات
(12,989,212)	-	(2,213,802)	(10,775,410)	إجمالي المصروفات
16,247,708	2,762,394	1,199,799	12,285,515	صافي الربح

2018				
المجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت	
28,755,251	4,024,689	4,304,448	20,426,114	إجمالي الإيرادات
(12,859,060)	-	(3,013,739)	(9,845,321)	إجمالي المصروفات
15,896,191	4,024,689	1,290,709	10,580,793	صافي الربح

التوزيع الجغرافي للموجودات والمطلوبات

المطلوبات		الموجودات		
2018	2019	2018	2019	
175,756,333	191,231,618	427,735,500	432,220,436	دولة الكويت
31,068,858	30,414,536	51,705,543	60,004,459	دول الخليج
-	-	42,929,077	46,629,232	أخرى
206,825,191	221,646,154	522,370,120	538,854,127	



شركة السليمية صروب التنمية التجارية ش.م.ك.م
AL SALMIYA GROUP FOR ENTERPRISE DEVELOPMENT CO. K.S.C.C



SYMPHONY
STYLE MALL



سيمفوني للشقق المفروشة
SYMPHONY FURNISHED APARTMENTS

قاعة بوليفارد
Boulevard Ballroom



DINEZONE



الشركة التجارية للمنتجعات والتطوير العقاري ذ.م.ج.
The Commercial Resorts Real Estate Development Co. W.L.L.





-  C.R. 239 - Capital: KD 178,708,714
-  (+965) 1805252, 22902900
-  (+965) 22902901
-  State of Kuwait
-  P.O.Box: 4119 Safat 13042
-  E-mail: crc@altijaria.com
-  www.altijaria.com

