



التقرير السنوي 2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



سمو
الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو
الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت



سمو
الشيخ صباح خالد 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 2020
28	تقرير هيئة الرقابة الشرعية عن عام 2020
29	تقرير نظم الرقابة الداخلية عن عام 2020
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
54	تقرير مراقب الحسابات
59	البيانات المالية المجمعة

مجلس الإدارة



السيد/ عدوان محمد العدواني
نائب رئيس مجلس الإدارة



السيد/ عبدالفتاح محمد رفيع 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،،

يسرني ويشرفني باسمي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم في الاجتماع السنوي لجمعيةكم الموقرة متمنياً لكم السلامة ودوام الصحة والعافية وأن يحفظكم الله ويحفظنا من شر الوباء. وأستهل اجتماعنا بشكر الله عز وجل وأُعَبِّر عن جزيل الامتنان وبالغ الشكر لكم إنطلاقاً من دعمكم وثقتكم المستمرة والتي تمثل الحافز الأساسي لبذل أقصى الجهود لتلبية تطلعاتكم والعمل على تحقيق أهداف واستراتيجيات الشركة. كما يسعدني والأخوة أعضاء مجلس الإدارة أن نقدم لكم التقرير السنوي للشركة عن البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، والذي يتضمن صورة واضحة عن أداء الشركة ومركزها المالي.

السادة المساهمين الكرام،،

لقد شهد العالم خلال العام 2020 كارثة وباء كورونا (كوفيد 19) والتي أُلقت بظلالها على العالم أجمع، حيث لم تسلم معظم القطاعات من تلك الأزمة ومن ضمنها القطاع العقاري في الكويت والعالم أجمع، والذي تأثر بسبب الإجراءات الصحية المتبعة من إغلاق وحظر للتجول. ومنذ بداية الجائحة قامت إدارة الشركة بوضع الخطط الاستثنائية للتعامل مع هذا الوضع، حيث قامت بتشكيل فريق لمتابعة تداعيات الأزمة لجميع وحدات الشركة من عقارات واستثمارات داخل الكويت وخارجها للوقوف على كيفية استمرار تلك الوحدات ولاتخاذ القرارات المناسبة في وقتها وتعديل الاستراتيجيات لتتماشى مع الوضع الراهن مع مراعاة الاشتراطات الصحية المفروضة محلياً وإقليمياً ودولياً.

وبالرغم من جميع الإجراءات إلا أن أرباح الشركة للعام 2020 تأثرت بشكل كبير، حيث سجّلت الشركة أرباحاً بلغت 1,005,374 د.ك. (مليون وخمسة آلاف وثلاثمائة وأربعة وسبعون ديناراً). فيما بلغت الأرباح التشغيلية 13.4 مليون د.ك. ويرجع انخفاض الأرباح إلى قيام الشركة بمنح إعفاءات للمستأجرين الذين تأثروا بقرارات الدولة بالإقفال ووقف الأنشطة بالقدر المستطاع وطبقاً لشروط معينة حيث تنظر الشركة إلى عملائها كشركاء في مسيرة العمل والنجاح والعلاقة معهم طويلة الأجل وليست مؤقتة. وعلى الرغم من أن مجمل إيرادات التأجير من دون احتساب الاعفاءات زاد عن العام الماضي إلا أن صافي الإيرادات انخفض بسبب منح إعفاءات بقيمة 6.6 مليون د.ك. إن الاستراتيجيات الحصيفة التي اتبعتها الشركة من تنوع في محفظتها العقارية ما بين تجاري، استثماري، وترفيهي دون التركيز على نشاط بعينه قللت من آثار الجائحة وتداعياتها.

ومن جهة أخرى كان القطاع الفندقي من القطاعات الأكثر تأثراً ومازال وسيستمر لمدة قد لا تكون قصيرة وفقاً لمعطيات الوضع الراهن، وبالطبع كان لذلك أثراً سلبياً على أرباح الشركة سواء بشكل مباشر من خلال وقف نشاط فندق السيمفوني لمدة طويلة وبشكل غير مباشر من خلال الشركات الزميلة التي يعتمد نشاطها بشكل كامل أو جزئي على النشاط الفندقي وبمبلغ خسائر تقريبي 5.3 مليون د.ك. مقارنة بالعام الماضي.

بالمقابل وفي إطار الخطط الموضوعة للتعامل مع آثار الجائحة فقد قامت الشركة بتخفيض المصاريف والتكاليف سواء التشغيلية أو المصاريف الإدارية والأعباء الأخرى بقيمة إجمالية 1.4 مليون دينار كويتي مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. كما كان لتخفيض سعر الخصم من البنك المركزي أثر إيجابي فقد أدى ذلك إلى تخفيض مصاريف التمويل.

وبالرغم من النتائج المحققة وكما كان عهدكم بمجلس ادارة الشركة فقد أوصى بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 3% من القيمة الإسمية للسهم بالإضافة إلى 2% أسهم منحة (خزينة) ، 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.

وكما عودناكم دائماً فإن مجلس الإدارة يسعى دائماً لإيجاد حلول استراتيجية حيث تعكف الشركة حالياً على دراسة تطوير بعض العقارات القائمة للاستفادة من مساحات البناء المفقودة، مما سينعكس لاحقاً بإذن الله إيجاباً على الإيرادات التشغيلية للشركة ويعزز من قيمة تلك العقارات. كما وأن العمل لا زال جارياً في مشروع برج السيمفوني في البحرين والذي شارف على الانتهاء حيث تأثر اكتمال إنجاز المشروع خلال العام 2020 بسبب جائحة كورونا .

ورغم كل هذه الظروف لم تتوانى التجارية عن إيمانها بأهمية المسؤولية الاجتماعية في ظل تطبيق وتعزيز مبادئ حوكمة الشركات، حيث استمرت في العطاء تحت شعار "نحن نهتم"، من خلال المساهمة بالحملات الاجتماعية التي نظمتها ومنها معرض لدعم المشاريع الصغيرة عن طريق توفير منصة بيع متكاملة في قاعة بوليفارد . وإطلاق حملة " لا تحاتون التجارية وياكم" التي ساهمت بإعفاء المستأجرين المتضررين من سداد الإيجارات الشهرية. وكما أطلقت الشركة حملة بعنوان "نحن نهتم بعائلة التجارية" والتي تعنى بتوزيع مجموعة الوقاية والتعقيم من فيروس كورونا على جميع مستأجري عقاراتها السكنية والتجارية والمكاتب.

السادة المساهمين الكرام ،،،

إننا في التجارية العقارية نؤمن بمتانة أصول الشركة وبأن هذه الأزمة وتداعياتها وإن امتدت لن تؤثر على مركزها المالي، وبفضل من الله تعالى سوف نتجاوز هذه المحنة ووفقاً لما ننتهجه من سياسات واستراتيجيات متحفظة ومرنة. لقد أثبتت التجارب السابقة أن التجارية قادرة على تجاوز الأزمات بل والخروج منها أقوى وأشد عزيمة وإصراراً على تحقيق الأهداف التي وضعتها والتي بالضرورة ستؤدي إلى تعزيز حقوق المساهمين والمحافظة على ثقتكم ونيل رضاكم.

في الختام أتقدم إليكم بالشكر الجزيل على ثقتكم الكبيرة كونها دافعاً ودعماً لمسيرتنا، وأدعوكم لإسداءنا النصح بآرائكم كما تعودنا منكم وفقاً لسياسة الباب المفتوح لإدارة الشركة والقائمين عليها إحدى شعاراتنا العملية ويصاحب ذلك الشفافية في طرح لمعلومات.

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



عبدالفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة

تقرير الحوكمة

الحوكمة:

تُعد 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 موثيق العمل الأخلاقية والسياسات التنظيمية الخاصة بالشركة، كذلك وضع مجلس الإدارة منظومة الصلاحيات المالية والإدارية والتشغيلية التي تحدد صلاحيات كل من الإدارة التنفيذية، اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة ومجلس الإدارة.

وقد إلتزمت التجارية خلال العام 2020 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 يرصد المجلس 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، ويعتبر مجلس الإدارة مسؤولاً أمام الجمعية العامة لحملة الأسهم ويُعهد إليه مسؤولية حماية مصالح الشركة وتطوير أعمالها وتحقيق استراتيجيتها واستنباط 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. ويلتزم 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	تصنيف العضوية	المؤهل العلمي	تاريخ الانتخاب/ تعيين أمين السر
1	السيد/ عبد الفتاح محمدرفيح معرفي	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	بكالوريوس تجارة	9 أبريل 2018
2	السيد/ عدوان محمد العدواني	نائب رئيس مجلس إدارة	غير تنفيذي	ليسانس آداب	9 أبريل 2018
3	السيد/ م. إبراهيم محمد الغانم	عضو مجلس إدارة	غير تنفيذي	بكالوريوس في علوم الهندسة البحرية	9 أبريل 2018
4	السيد/ حسين عبدالله جوهر	عضو مجلس إدارة	غير تنفيذي	ماجستير إدارة الأعمال	9 أبريل 2018
5	السيد/ عبدالعزيز مبارك الحساوي	عضو مجلس إدارة	مستقل	بكالوريوس إدارة الأعمال	9 أبريل 2018
6	السيد / فيصل إبراهيم المسلم	عضو مجلس إدارة	مستقل	بكالوريوس محاسبة	9 أبريل 2018
7	السيد/ م. عبدالمطلب عبدالمناف معرفي	عضو مجلس إدارة	تنفيذي	بكالوريوس هندسة مدنية ماجستير إدارة أعمال	9 أبريل 2018
8	السيد/ طلال جاسم البحر	عضو مجلس إدارة	غير تنفيذي	بكالوريوس إدارة الأعمال	9 أبريل 2018
9	السيدة/ ايمان امين المقدم	أمين السر	أمين سر	بكالوريوس إدارة الأعمال	9 أبريل 2018

جدول حضور اجتماعات مجلس الإدارة

6-2020	5-2020	4-2020	3-2020	2-2020	1-2020	رقم وتاريخ الاجتماع	الأعضاء والمنصب
23 ديسمبر	9 ديسمبر	11 نوفمبر	11 أغسطس	10 مارس	11 فبراير		
✓	✓	✓	✓	✓	✓	(رئيس مجلس الإدارة)	السيد / عبد الفتاح محمد رفيع معرفي
✓	✓	✓	✓	✓	✓	(نائب رئيس مجلس الإدارة)	السيد / عدوان محمد العدواني
✓	✓	✓	✓	✓	✓	(عضو غير تنفيذي)	السيد / م. إبراهيم محمد الغانم
✓	✓	✓	✓	✓	✓	(عضو)	السيد / حسين عبدالله جوهر
✓	✓	✓	✓	✓	✓	(عضو مستقل)	السيد / عبدالعزيز مبارك الحساوي
✓	✓	✓	✓	✓	✓	(عضو مستقل)	السيد / فيصل إبراهيم المسلم
✓	✓	✓	✓	✓	✓	(عضو تنفيذي)	السيد / م. عبدالمطلب عبدالمنايف معرفي
✓	✓	✓	✓	✓	✓	(عضو غير تنفيذي)	السيد / طلال جاسم البحر
✓	✓	✓	✓	✓	✓	أمين السر	السيدة / إيمان أمين المقدم

التنسيق لإجتماعات مجلس الإدارة وتسجيل وحفظ محاضر الاجتماعات

تم تعيين أمين سر مجلس الإدارة من بين موظفي الشركة بقرار صادر عن مجلس الإدارة، وتم تحديد مهامه 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 وقائع إجتماعات المجلس وفقاً لبنود جدول الأعمال وما يستجد من أعمال والقرارات والتوصيات والتحفظات بالتفصيل، على أن تتضمن المحاضر أرقام الإجتماعات المتتابعة لكل سنة وتاريخ الاجتماع وساعة البداية والنهاية، وأسماء الحاضرين والمتغيبين مع ذكر الأسباب، وأسماء ومسميات الحضور بدعوة من خارج المجلس.
- مناقشة كافة المواضيع المدرجة على جداول أعمال الإجتماعات بمنتهى الشفافية على أن يتم تزويد الأعضاء بالمعلومات التي تتيح اتخاذ القرارات ويتم إثبات القرارات المتخذة وجميع الوقائع متضمنة التحفظات (إن وجدت) بمحضر الاجتماع.
- توقيع محاضر إجتماعات المجلس من قبل جميع أعضاء مجلس الإدارة الحاضرين وأمين السر.
- حفظ أصول محاضر إجتماعات المجلس وضمان حصول أعضاء مجلس الإدارة على النسخة المعتمدة والوثائق ذات الصلة.
- الإحتفاظ بسجل خاص يدوّن فيه محاضر إجتماعات مجلس الإدارة على أن يتضمن كافة المعلومات سالفة الذكر.

القاعدة الثانية - التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة

يتولى مجلس إدارة الشركة جميع الصلاحيات والسلطات اللازمة للإدارة، وتظل المسؤولية النهائية للشركة على المجلس حتى وإن شكّل لجاناً أو فوضّ جهات أو أفراداً آخرين للقيام ببعض أعماله وعلى المجلس تجنب إصدار تفويضات عامة أو غير محددة المدة. هذا وتتضمن 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 دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وفق سياسات ونظم عمل الإفصاح والشفافية المعمول بها.
6. توفير قنوات اتصال فاعلة تُتيح للمساهمين الإطلاع بشكل مستمر ودوري على 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 الرئيسية 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 وأعضائها الرئيسيين.
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 للإدارة التنفيذية، وإجراءات إتخاذ القرار ومدة التفويض. كما يحدد المجلس الموضوعات التي يحتفظ بصلاحيات البت فيها، وترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارساتها للصلاحيات المفوضة.

13. الرقابة والإشراف على أداء الإدارة التنفيذية والتأكد من قيامهم بكافة 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 أيًا 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 ومدد 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 عبدالمناف معرفي
مساعد الرئيس التنفيذي لمجموعة الشئون الفنية	السيد/ م. يوسف غازي الصقعي
مدير الإدارة المالية والتخطيط الإستراتيجي	السيد/ تامر سعيد منصور
مدير إدارة المحاسبة	السيد/ فؤاد حسن زعرور
مدير إدارة التدقيق الداخلي	السيد/ منصور محسن كمال
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 و ضبط المشاريع	السيدة/ م. فاطمة أمين معرفي
نائب مدير إدارة العقار	السيدة/ إيضا سعيد عواد
نائب مدير إدارة الاستثمار	السيد/ أحمد عباس شكيب

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 الإستراتيجية وكافة الخطط والسياسات واللوائح والأنظمة الداخلية 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 وتمية 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 التحسن 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 وفقاً لمنظومة الصلاحيات المعتمدة.
11. تطوير وتعديل وتحديث السياسات والإجراءات واعتمادها بشكل مبدئي ورفعها إلى اللجان المعنية والمجلس للإعتماد النهائي لضمان أفضل تطبيق.
12. الإشراف والمتابعة للتأكد من تطبيق القوانين والأنظمة والسياسات المتبعة شاملاً دليل الحوكمة من قبل الموظفين وإعداد تقارير تتضمن التوصيات بشأن العوقات والتعديلات الناتجة عن التطبيق.

إنجازات مجلس الإدارة

- متابعة تنفيذ الأهداف وفقاً لاستراتيجيات وخطط الشركة.
- مناقشة واعتماد الميزانية التقديرية.
- مراجعة واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية للشركة.
- دراسة ومراجعة واعتماد السياسات والإجراءات والخطط والتقارير المتعلقة بأعمال وأنشطة الشركة.
- متابعة تطبيق متطلبات هيئة أسواق المال الخاصة بحوكمة الشركات والتي تتطلب القيام بكل مما يلي:
 1. متابعة توصيات وقرارات اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة.
 2. متابعة توصيات وتقارير وحدة التدقيق الداخلي واتخاذ الإجراءات التصويبية اللازمة.
 3. متابعة توصيات 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، بهدف توزيع مهام ونشاطات مجلس الإدارة بين أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية وإتاحة الوقت الكافي للمداورات التفصيلية لجميع جوانب العمل ومساندة للمجلس للقيام نيابة 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 تتخذه 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 مجلس الإدارة من المحافظة التامة 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 / سكرتير اللجنة 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 سواءً على مستوى الإدارة التنفيذية أو اللجان أو مجلس الإدارة حيث تتضمن العديد من أنواع التقارير الإخبارية والشهرية والربع سنوية بالإضافة إلى التقارير ذات الطبيعة الفورية والتي ترتبط بمعلومات عاجلة وتتطلب إتخاذ قرارات فورية ولهذا الغرض 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 الإجتماع وتستثنى من ذلك الإجتماعات 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، ويتم 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 المجلس 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 المعايير والممارسات الأمثل.
 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.
 8. رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة للإطلاع والعلم والاعتماد النهائي.
 9. القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.

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

تم تشكيل لجنة الحوكمة ولا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة وأحد أعضائها مستقلاً، ويحدد المجلس مدة عضوية اللجنة وأسلوب عملها وتجتمع اللجنة مرتين سنوياً على الأقل

أسماء الأعضاء	المنصب	تاريخ التشكيل	مدة عمل اللجنة	2020-2	2020-3
السيد/ عبدالفتاح محمدرفيح معرفي	رئيس	9 أبريل 2018	(مدة عمل المجلس)	9 مارس	21 ديسمبر
السيد/ حسين 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 الإدارة متطلبات تشكيل لجنة التدقيق والمخاطر التي يتكون أعضاؤها من ثلاثة أعضاء ورئيسها من أعضاء المجلس 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 المرعية 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 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 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. المراجعة والاعتماد المبدئي لأدلة السياسات والإجراءات لإدارة التدقيق الداخلي.
12. التأكد من إتزام الشركة بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.
13. التوصية بتعيين مدير التدقيق الداخلي ونقله وعزله وتقييم أدائه وأداء 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 مع المدقق الخارجي أربع مرات على الأقل سنوياً وكذلك عند الحاجة بناءً على طلب اللجنة.

17. عقد إجتماعات دورية مع المدقق الداخلي أربع مرات على الأقل سنوياً وكذلك عند الحاجة بناءً على طلب اللجنة.
18. 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 ضمان الجودة QAR 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.
19. 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.
20. مساعدة المجلس في تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول لدى الشركة وتقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة والتي قد تتعرض لها الشركة.
21. إعداد ومراجعة تقارير تقييم المخاطر للشركة والإجراءات المتخذة للحد من المخاطر أو مواجهتها في نطاق نسب المخاطر المقبولة والمعتمدة لدى الشركة مقابل المنافع المتوقعة.
22. إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة، والتأكد من تناسبها مع حجم أنشطة الشركة.
23. 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.
24. مراجعة الملاحظات التي تثيرها لجنة التدقيق والمخاطر والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر بالشركة.
25. المراجعة والاعتماد المبدئي لأدلة السياسات والإجراءات لإدارة المخاطر.
26. رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة للإطلاع والعلم والاعتماد النهائي.
27. 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 للمجلس بشأن البيانات المالية المرحلية والسنوية وفقاً لاجتماعات اللجنة بحضور المدقق الخارجي.
- رفع التوصيات للمجلس بشأن خطة التدقيق الداخلي.
- اعتماد تقارير التدقيق الداخلي واتخاذ الإجراءات التصويبية ومتابعتها.
- رفع التوصيات للمجلس بشأن خطة إدارة المخاطر وتقارير تقييم المخاطر وسجل عمليات المخاطر.
- رفع التوصيات للمجلس بشأن تعيين مكتب تدقيق الحسابات لإعداد تقرير بشأن نظم الرقابة الداخلية ICR سنوياً.
- رفع التوصيات للمجلس بشأن تعيين مكتب تدقيق الحسابات لإعداد تقرير بشأن جودة أعمال التدقيق الداخلي QAR كل ثلاثة سنوات.

مواعيد وحضور اجتماعات لجنة التدقيق والمخاطر							
تم تشكيل لجنة التدقيق والمخاطر ولا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة وأحد أعضائها مستقلاً وأخر غير تنفيذي، ويحدد المجلس مدة عضوية اللجنة وأسلوب عملها وتجتمع اللجنة أربع مرات سنوياً على الأقل							
أسماء الأعضاء	المنصب	تاريخ التشكيل	مدة عمل اللجنة	2020-1 9 مارس	2020-2 10 أغسطس	2020-3 9 نوفمبر	2020-4 21 ديسمبر
السيد / م. إبراهيم محمد الغانم	الرئيس (غير تنفيذي)	9 أبريل 2018	مدة عمل المجلس	✓	✓	✓	✓
السيد / عدوان محمد العدواني	نائب الرئيس			✓	✓	✓	✓
السيد / فيصل إبراهيم المسلم	عضو (مستقل)			✓	✓	✓	✓
السيد / منصور محسن كمال	مقرر اللجنة			✓	✓	✓	✓
الانسة / روان جلال صباح	سكرتيرة اللجنة			✓	✓	✓	✓

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 المجلس غير التنفيذيين وتتضمن عضواً مستقلاً وتجتمع للجنة 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 إلى المهام الإشرافية لضمان سلامة وصحة سياسة إحساب 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 سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، مع المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة.
3. استقطاب طلبات الراغبين في شغل المناصب التنفيذية حسب الحاجة ودراسة ومراجعة تلك الطلبات.
4. تحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين مثل شريحة المكافآت الثابتة وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء وشريحة المكافآت في شكل أسهم وشريحة مكافآت نهاية الخدمة في الشركة والشركات التابعة.
5. وضع ومراجعة واعتماد التوصيف الوظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين.
6. إعداد تقرير سنوي مفصّل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء المجلس والإدارة التنفيذية، سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا، أيّاً كانت طبيعتها ومسامها، على أن يعرض هذا التقرير على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه ويتلى من قبل رئيس مجلس الإدارة. ويتعين أن تقوم الشركة بإتباع معايير الدقة والشفافية عند إعداد التقرير الخاص بالمكافآت، بحيث يتم الإفصاح عن كافة المكافآت الممنوحة سواء كانت في صورة مباشرة أو غير مباشرة، وتجنب أية محاولة للإخفاء أو التضليل، على أن يتضمن التقرير:

- نظام المكافآت والحوافز المتبع لدى الشركة وبشكل خاص ما يرتبط بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
 - تفصيل المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من مبالغ ومنافع ومزايا، وتحليل لشرائح المكافآت.
 - قيم المكافآت الممنوحة للرئيس التنفيذي والإدارة التنفيذية ممن تلقوا أعلى المبالغ من الشركة، يضاف إليهم المدير المالي أو من يقوم مقامه إن لم يكون من ضمنهم.
 - أية مكافآت أخرى تم منحها بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل الشركة أو الشركات التابعة.
 - أية انحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
7. المتابعة والمراجعة للتأكد من عدم إنتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.
 8. الإشراف واعتماد التعاقد بشأن المسؤولية المهنية لأعضاء المجلس.
 9. الإشراف واعتماد سياسات ومعايير قياس الأداء وتنفيذها.
 10. الإشراف واعتماد خطة التدريب لجميع موظفي الشركة ومراقبة تطبيقها.
 11. الإشراف واعتماد خطة العمالة السنوية وفقاً لاحتياجات الشركة وتوصيات الإدارة التنفيذية.
 12. الإشراف واعتماد هيكل الدرجات الوظيفية والرواتب الخاص بالشركة.
 13. الإشراف واعتماد خطة تدوير وإحلال المناصب التنفيذية.
 14. رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة للإطلاع والعلم والاعتماد النهائي.
 15. 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 للمجلس بشأن التأمين الخاص بالمسؤولية المهنية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- رفع التوصيات للمجلس بشأن مراجعة واعتماد السياسات والإجراءات ذات الصلة بمهام اللجنة.
- رفع التوصيات للمجلس بشأن اعتماد خطة التدريب وخطة التوظيف وخطة الإحلال الوظيفي.
- رفع التوصيات للمجلس بشأن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وبدل حضور اجتماعات اللجان.
- رفع التوصيات للمجلس بشأن مكافآت الإدارة التنفيذية وموظفي الشركة والشركات التابعة.
- رفع التوصيات للمجلس 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

تم تشكيل هذه اللجنة ولا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة وأحد أعضائها مستقلاً وأخر غير تنفيذي، ويحدد المجلس مدة عضوية اللجنة وأسلوب عملها وتجتمع اللجنة أربع مرات سنوياً على الأقل

أسماء الأعضاء	المنصب	تاريخ التشكيل	مدة عمل اللجنة	2020-1 9 مارس	2020-2 21 ديسمبر
السيد / طلال جاسم البحر	رئيس اللجنة (غير تنفيذي)	9 أبريل 2018	مدة عمل المجلس	✓	✓
السيد / حسين عبدالله جوهر	نائب الرئيس			✓	✓
السيد / عدوان محمد العدواني	عضو			✓	✓
السيد / عبدالعزيز مبارك الحساوي	عضو (مستقل)			-	✓
السيد / أحمد القلشي	مقررًا			✓	✓
السيدة / فيروز شاهين	سكرتيرة			✓	✓

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 2020
680	مزايا ثابتة (تأمين صحي - الأجور والرواتب الأساسية والإجازات)
70	المكافآت المتغيرة (مكافأة سنوية ومكافأة لجان)
73	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) بتاريخ 2021/3/16

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 2020 وذلك بناء على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدققين الحسابات وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

التوقيع	المنصب	اسم العضو
	رئيس مجلس الإدارة	السيد/ عبد الفتاح محمدرفيق معرفي
	نائب رئيس مجلس إدارة	السيد/ عدوان محمد العدواني
	عضو 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
	مدير إدارة المالية	السيد/ تامر سعيد عبدالحميد منصور



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.
 - تمكن مراقب الحسابات الخارجي من حضور اجتماعات الجمعيات العامة وتلاوة التقرير المعد من قبله على المساهمين، موضحاً 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 اعتماد 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. كما يتأكد من توفير الكوادر البشرية اللازمة لتنفيذ الأعمال والتي تتميز بالخبرة والكفاءة. وفي حال وجود أية ملاحظات من قبل أي من اللجان أو الإدارات الرقابية بالشركة يقوم المجلس بإتخاذ الإجراءات التصحيحية بصورة فورية. وذلك من خلال القنوات التالية:

- هيئة الفتوى والرقابة الشرعية (تقرير سنوي)
- الرقابة الداخلية والتدقيق ICR (تقرير سنوي)
- ضمان الجودة QAR (تقرير كل ثلاثة سنوات)
- 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. سيد محمد الطبطبائي رئيس الهيئة الشرعية	أ. د. بدر عبدالرزاق الماص عضو الهيئة الشرعية
--	---	---

The Commercial Real Estate Co. K.S.C.P
الشركة التجارية العقارية ك.س.ك.ب.ع



IN-0052-21/1/2021

بسم الله الرحمن الرحيم

تقرير الهيئة الشرعية

خلال الفترة من ٢٠٢٠/٠١/٠١م إلى ٢٠٢٠/١٢/٣١م



Dar Al-Reqabah
for Islamic Consultations

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وعلى آله وصحبه.
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 ٢٠٢٠/١٢/٣١م، 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

الرقابة الداخلية والتدقيق ICR



Geneva Group International
INDEPENDENT MEMBER
www.ggi.com

السور محاسبون قانونيون

AL-SOOR Certified Public Accountants

Qibla - Block 13 - Al-Soor Street - Al-Hilaliya Building - 5th Floor
T. (+965) 22465816 - F. (+965) 22465817 - M. (+965) 99992823
www.alsoorcpa.com

السادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمين

شركة التجارة العقارية ش.م.ك

دولة الكويت

بناء على خطابكم الخاص بتكليفنا بفحص سجلاتكم المحاسبية والسجلات الأخرى وأنظمة الرقابة الداخلية لشركة التجارة العقارية ش.م.ك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 فقد قمنا بفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة وقد تضمن الفحص الإدارات التالية:

- | | |
|--|--|
| (1) إدارة المحاسبة | (8) إدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية |
| (2) إدارة التسويق والاتصال | (9) إدارة الاستثمار |
| (3) إدارة العقار | (10) إدارة التدقيق الداخلي |
| (4) إدارة المرافق | (11) إدارة الشؤون القانونية |
| (5) إدارة المشاريع وضبط المشاريع | (12) وحدة المخاطر والالتزام |
| (6) الإدارة المالية والتخطيط الاستراتيجي | (13) قسم شؤون المساهمين |
| (7) إدارة تقنية المعلومات | |

قمنا بأعمال الفحص وفقاً لتعليمات حوكمة الشركات الصادرة من قبل هيئة أسواق المال. نود أن نشير إلى إنكم وبصفتكم أعضاء مجلس الإدارة في الشركة تعتبرون مسئولون عن إعداد والاحتفاظ بالأنظمة المحاسبية والسجلات الأخرى وأنظمة الرقابة الداخلية لشركتكم مع الأخذ في الاعتبار أن التكاليف المتعلقة بتلك الأنظمة يجب أن تكون متناسبة مع العوائد المتوقعة من تطبيق تلك الأنظمة. وتجدر الملاحظة بأن الهدف من هذا التقرير هو تقديم تأكيدات معقولة ولكن غير قاطعة بأن الأصول قد تم حمايتها ضد الخسائر الناتجة عن أي استخدام أو تصرف غير مصرح به وأن المخاطر قد تم مراقبتها وتقييمها بشكل جيد وأن المعاملات قد تم تنفيذها وفقاً لإجراءات الاعتماد الموضوعية وأنه يتم تسجيلها بشكل مناسب وفق إجراءات الموافقة المعتمدة، ولتأمينكم أيضاً من ممارسة أعمالكم بشكل جيد وبكل عناية ودقة.

نظراً للمحددات المتأصلة في أية أنظمة محاسبية وأنظمة رقابة داخلية، إلا أن الأخطاء أو المخالفات يمكن أن تحدث بالرغم من ذلك ولا يتم اكتشافها أو تتبعها. كما أن تقدير أي تقييم للأنظمة للفترة المستقبلية يخضع لمخاطر أن معلومات الإدارة والإجراءات الرقابية قد تصبح غير مناسبة بسبب التغيرات في الظروف، أو أن درجة التقيد بتلك الإجراءات يمكن أن تنخفض.

برأينا، وفيما يتعلق بطبيعة وحجم الأعمال خلال السنة المنتهية 31 ديسمبر 2020 فإن السجلات المحاسبية والسجلات الأخرى وأنظمة الرقابة الداخلية التي تم فحصها من قبلنا قد تم إعدادها والاحتفاظ بها وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال باستثناء الأمور المبينة في الملحق الثاني بهذا التقرير.

خالد حسن الأحمد - CPA

سجل مراقبي الحسابات رقم 173 - أ / الكويت

عضو مستقل في جي جي إي - سويسرا

زميل مجمع المحاسبين القانونيين الأمريكي



04 مارس 2021

دولة الكويت

مهام ومسؤوليات وحدة إدارة المخاطر

تحرص الشركة التجارية العقارية على إدارة المخاطر كجانب أساسي في الإدارة الاستراتيجية للشركة وتقوم الشركة بإدارة المخاطر وفقاً لفلسفة «إدارة 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. وذلك لضمان التنوع وتخفيض حجم الإنكشاف على مخاطر السوق ومخاطر التركيز. بالإضافة إلى إتباع 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. ويشمل ذلك أيضاً 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. ويؤدي ذلك إلى 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 مقبولة من المخاطر. فيما يلي نورد أنواع المخاطر والتهديدات المحتملة والتي يمكن أن تتعرض لها الشركة وفقاً لطبيعة أعمالها وبعض الإجراءات 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 إتخاذ 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. ويتم مراجعة الاستراتيجية واعتمادها عند اللزوم لإجراء التنوع المطلوب في أصول واستثمارات الشركة وفقاً للتغيرات والعوامل السوقية والإقتصادية والسياسية. كما تم إعداد الموازنة التقديرية للخمسة سنوات المقبلة لضمان توفر الموارد المالية وكذلك خطط العمالة وتحديث الهيكل التنظيمي للشركة. كما يجري 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 تهدد 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. كما يجري عمل نسخ احتياطية وإجراءات حماية لضمان إتاحة البيانات وإستمرارية الأنظمة فى العمل فضلاً عن تقنيات وإجراءات العمل عن بعد.</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 النقص 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 الإنحرافات والعمل على تصحيحها بما يضمن كفاءة سير العمليات. كما يتم تقديم تقارير دورية إلى مجلس الإدارة لمراقبة الاداء المالي والالتزام بالمخطط الموضوع على مستوى التشغيل والاستثمار.</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، التغير 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 الإنجاز والإنحراف. • احتمالية الاستثمار في قطاعات ومجالات ودول عالية الخطورة دون الأخذ بعين الاعتبار اتخاذ الخطوات اللازمة لحماية الشركة من المخاطر التي قد تتعرض لها من تلك العمليات. 	<p>مخاطر مالية</p>

<p>تم إنشاء وحدة مستقلة لإدارة المخاطر والالتزام والرقابة من قبل مجلس الإدارة ضمن الهيكل التنظيمي للشركة تتبع لجنة التدقيق والمخاطر المنبثقة عن مجلس الإدارة 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.</p> <p>كما أعدت الشركة دليلاً شاملاً 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. وتخضع التعاقدات الخاصة بالشركة لمراجعة قانونية 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 والإستشارات 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.</p> <p>كما تم وضع العديد من نقاط المراجعة والإعتماد بالسياسات والإجراءات لزيادة التأكيد على دقة المعلومات المرفوعة للإدارة العليا ومجلس الإدارة والتي تستخدم في توجيه العمليات وصنع القرار.</p>	<p>ويركز هذا النوع من المخاطر بتلك 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>

القاعدة السادسة - تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

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. إلتزام أعضاء مجلس الإدارة بالإفصاح إلى مجلس الإدارة عن أية مصالح مشتركة له مع الشركة سواءً بشكل مباشر أو غير مباشر.
8. إلتزام 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 شكواهم 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 للوائح الداخلية وقانون العمل.
11. ضمان حرية الاختلاف في وجهات النظر بين الزملاء في رؤية الأمور والأفكار 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 التالي:

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 إنعقادها 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، ليقدّم 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.

- لا يجوز لأي موظف أو عضو مجلس إدارة مزاوله أية أنشطة قد تؤدي لظهور تعارض بين مصالحه ومصالح الشركة، وذلك لتجنب تعريض الشركة لشبهة تعارض المصالح حتى لو لم يكون 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.
- 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 مزاوله العمل لمصالح «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 المعامات 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 التزام أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وموظفي الشركة بسياسة الحد من تعارض المصالح وذلك من خلال توقيع إقرارات تنص على علمهم بالسياسة والتزامهم 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 فعال من المصادقية في محيط العمل وهي مسؤولية يتحملها جميع الأطراف.

وتلتزم التجارية باتباع 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

تضع الشركة التجارية العقارية سجلاً خاصاً بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، على أن يكون السجل متاحاً للاطلاع عليه من قبل كافة مساهمي الشركة، هذا ويحق لكافة مساهمي الشركة الاطلاع على هذا السجل دون أي رسم أو مقابل، كما يجب على الشركة أن تلتزم بتحديث بيانات هذا السجل بشكل دوري بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة ويتم متابعة هذا السجل والعلاقات مع المساهمين في هذا الإطار من قبل قسم شؤون المساهمين.

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 و/أو 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 هيئة أسواق المال 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"، ويحق لكل مساهم بغض النظر عن نسبة ملكيته ما يلي:
1. قيد قيمة الملكية المساهم بها في سجلات الشركة.
 2. التصرف في الأسهم من تسجيل للملكية ونقلها و/ أو تحويلها.
 3. الحصول على النصيب المقرر في توزيعات الأرباح النقدية وأسهم المنحة وفقاً والتوصيات المرفوعة من المجلس والمعتمدة من قبل الجمعية العامة.
 4. الحصول على نصيب من موجودات الشركة في حالة التصفية.
 5. الحصول على البيانات والمعلومات الخاصة بنشاط الشركة واستراتيجيتها التشغيلية والاستثمارية بشكل منتظم وميسر.
 6. مراقبة أداء الشركة بشكل عام وأعمال مجلس الإدارة بشكل خاص.
 7. مسائلة أعضاء المجلس أو الإدارة التنفيذية ورفع دعاوى المسؤولية وذلك في حالة إخفاقهم في أداء المهام المناطة بهم.
 8. حق المشاركة في اجتماعات الجمعية العامة والتصويت على القرارات وبذات المعاملة.
 9. الإعلان في الصحف اليومية قبل سبعة أيام من موعد انعقاد الجمعية العامة المعتمد والمقرر والموافق عليه من قبل الجهات المعنية مع توفير كافة البيانات والتقارير والمعلومات المرتبطة بجدول الأعمال.
 10. عدم فرض أي رسوم مقابل حضور أية فئة من فئات المساهمين لاجتماعات الجمعية العامة أو منح ميزة تفضيلية لأي فئة مقابل الفئات الأخرى من المساهمين.
 11. إحاطة المساهمين علماً بكافة القواعد التي تحكم إجراءات التصويت وتوفير كافة المعلومات الخاصة بحقوق التصويت لكل من المساهمين الحاليين والمستثمرين المرتقبين بشكل مستمر ودائم لكافة فئات المساهمين.
 12. انتخاب أعضاء المجلس وعزلهم بما يتوافق مع القوانين المنظمة.
 13. التعديل على النظام الأساسي للشركة.
 14. اعتماد التعاملات غير العادية.
 15. الموافقة على أي عملية بيع أو شراء أو تصرف بأي وجه في أصول الشركة إذا بلغت قيمتها 50% أو أكثر من القيمة الإجمالية لأصول الشركة.
 16. يحق لمساهمين يملكون 5% من رأس مال الشركة إضافة بنود على جدول أعمال اجتماعات الجمعية العامة.
 17. وضع آلية تتيح توفير نبذة تعريفية عن المرشحين لعضوية مجلس الإدارة قبل إجراء التصويت مما يعطي المساهمين فكرة واضحة عن مهارات المرشحين المهنية والتقنية وخبراتهم ومؤهلاتهم الأخرى.
 18. المشاركة في إدارة الشركة عن طريق الترشيح لعضوية مجلس الإدارة وحضور الجمعيات العامة والإشتراك في مداولتها والتصويت على قراراتها وفقاً لأحكام القانون وعقد التأسيس والنظام الأساسي.
 19. يجوز أن يكون رئيساً لمجلس إدارة أكثر من شركة مساهمة مقفلة كما يجوز الجمع بين منصب رئاسة / عضوية مجلس الإدارة ومنصب الرئيس التنفيذي أو أن يكون منصب الرئيس التنفيذي من غير أعضاء مجلس الإدارة.
 20. يحق لعدد من المساهمين يمثلون 25% من رأس المال المصدر طلب استبدال مراقب الحسابات أثناء السنة المالية.
 21. يجوز لمساهمين يملكون 5% من رأس مال 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 والمقاصة"، فضلاً عن أن "التجارية" تحتفظ بسجلات محدّثة 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 كافة فئات المساهمين على الحضور والمشاركة والتصويت في إجتماع الجمعية العامة حيث تتعقد 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 إجتماع الجمعية العامة، وذلك في الزمان والمكان الذين يحددهما عقد التأسيس والنظام الأساسي أو مجلس إدارة الشركة بحيث يتم ترتيب موعد ومكان الإجتماع 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 إتخاذ قراراتهم بناءً على المعلومات المقدمة إليهم، بشكل سليم ومدروس وليس مجرد استكمال الجوانب الشكلية للإجتماع.
- 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 وكافة 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.

القاعدة التاسعة - إدراك دور أصحاب المصالح

تلتزم التجارية بمعايير تطبيق الحوكمة والقوانين والتعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية بشأن أصحاب المصالح مثل قانون العمل، قانون الشركات ولائحته التنفيذية والعقود المبرمة مع أصحاب المصالح والنظم والسياسات الداخلية التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح وتشجيعهم على متابعة أنشطة الشركة 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 بالإتصال 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 الإنتقاص 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.
- إلزام 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 :

- إستراتيجية الشركة وأهدافها.
- عقد التأسيس والنظام الأساسي.
- الهيكل التنظيمي للشركة.
- المسؤوليات والمهام المناطة بالأعضاء فضلاً عن الصلاحيات والحقوق.
- الإلتزامات القانونية للمقابلة على عاتق الشركة ومجلس الإدارة.
- دور اللجان المنبثقة عن المجلس من خلال دليل الحوكمة.
- البيانات المالية للثلاث سنوات الماضية.
- كشف توزيعات الأرباح النقدية / أسهم المنحة للسنوات السابقة.
- الخطط المعتمدة من المجلس (خطة التعاقب الوظيفي، خطة التدريب، خطة التدقيق الداخلي، خطة إدارة المخاطر...)
- الموازنة التقديرية واستراتيجية توزيع الأصول المعتمدة من المجلس.
- 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 وإعتماد 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 التنفيذية

يتم إجراء التقييم الذاتي لأداء أعضاء مجلس الإدارة شاملاً أداء الرئيس ونائب 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 الذي تم إحرازه نحو تحقيق الأهداف المرجوة.
- مدى الإستجابة نحو تصويب الملاحظات الواردة من الجهات الرقابية.
- مدى الإستجابة 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 إجتماعات 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 بإتباع إستراتيجية منخفضة المخاطر تضمن الموائمة 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 الإستراتيجية 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 الإستمرار 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 إجراء المتابعة الحثيثة والمستمرة للأوضاع والتغيرات الاقتصادية ومدى انعكاساتها على الأسواق بحيث يتم تحديث وتعديل خطط وإستراتيجيات الشركة في الوقت الملائم، 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.

قيمتنا ومبادئنا

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



مع خالص تحياتي
With my best regards
عبدالفتاح معرفي
Abdulfatah Marafie

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 الإلتزام 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 إحترام 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:
 1. وضع خطة سنوية معتمدة من مجلس الإدارة بكافة المساهمات والفعاليات والأنشطة خلال العام.
 2. إعتداد مخصص سنوي لتنفيذ خطة المسؤولية الاجتماعية.
 3. الإشراف المستمر من قبل لجنة الحوكمة على تنفيذ خطة المسؤولية الاجتماعية.
 4. 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 "إزرع شجرة في وطني"، وحملة رفد الخاصة بتوزيع الوجبات الغذائية للمحتاجين.

معرض "لوبي اكسبو" الأول من نوعه في بوليفارد

نظمت الشركة التجارية العقارية معرضاً لدعم المشاريع الصغيرة والمتوسطة بعنوان "لوبي اكسبو" في قاعة بوليفارد في منطقة السالمية. ويعتبر هذا المعرض هو الأول من نوعه حيث تضمن أكثر من 75 مشارك من مختلف الأنشطة من ملابس، اكسسوارات، مواد غذائية، ألعاب أطفال وغيرها.

وجاء هذا المعرض من إيمان الشركة التجارية العقارية بدعم الشباب وتوفير منصة متكاملة كنقطة بداية للوصول الى هدفهم. وكان الهدف أيضاً من معرض "لوبي اكسبو" الذي استمر ليومين توفير حدث ترفيهي عائلي يخدم جميع أفراد العائلة بحيث يحتوي على نقاط بيع، مطاعم وكافيهات، ألعاب أطفال، برامج ترفيهية وموسيقية، عروض سيارات، ومعرض لوحات فنية بأيادي طلاب معهد الفنون التشكيلية.

وشارك في المعرض العديد من المشاريع المميزة من مستثمرين عقارات الشركة التجارية العقارية وغيرهم من غير المستثمرين وبعض المشاريع المنزلية التي انتهزت الفرصة لعرض منتجاتها للجمهور.



حملة "تبرع بلعبة... انشر الفرح"

أطلقت الشركة التجارية العقارية بالتعاون مع شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع في عام 2019 حملة "تبرع بلعبة... انشر الفرح" لجمع الألعاب والتبرع بها لصالح الأطفال من الأسر المتعففة داخل دولة الكويت. بحيث تم وضع صندوق ضخم في مجمع بوليفارد لجمع الألعاب.

وقد تم جمع أكثر من 5.000 لعبة تم توزيعها في فبراير 2020 بالتعاون مع فريق لويك وفريق إنجاز وتوزيعها على الأطفال من الأسر المتعففة في منطقة جليب الشيوخ وسط فرحة عارمة.

وهدفت هذه الحملة إلى إسعاد الأطفال المتعفين وإدخال البهجة إلى قلوبهم، كما حرصت على حث الأهل على تعليم أبنائهم الإيثار والكرم ومشاركة النعم.



حملة "لا تحاتون التجارية وياكم"

تم إطلاق حملة "لا تحاتون التجارية وياكم" والتي من خلالها تم إعفاء المستأجرين المتضررين من سداد الأجرة الشهرية. حيث أضيفت المحلات التجارية، النوادي الصحية، الصالونات، المطاعم، والمقاهي من سداد الايجار طول فترة الإغلاق المقررة من الدولة.

إن هذه الخطوة جاءت من منطلق دعم الشركة لمستثمريها في ظل الأوضاع الاقتصادية الراهنة، خاصة بعد قرار مجلس الوزراء بإغلاق جميع المجمعات التجارية والمطاعم والمقاهي وإيماناً بأهمية التعاون في هذه المحنة إمتثالاً لقول رسولنا الكريم: "المؤمن للمؤمن كالبنيان المرصوص يشد بعضهم بعضاً".



حملة "التجارية تهتم بعائلتها"



أطلقت الشركة التجارية العقارية حملة بعنوان "نحن نهتم بعائلة التجارية" والتي تُعنى بتوزيع أولويات الوقاية والتعقيم من فيروس كورونا المستجد على جميع مستأجري عقاراتها السكنية والتجارية والمكاتب. وجاءت هذه الفكرة لتعزز مبدأ حوكمة الشركات ومن إيمان التجارية بدورها المهم في خدمة المجتمع في ظل الظروف التي تمر بها البلاد. وقد تم تجهيز ما يقارب 1,500 صندوق ليتم توزيعها على مستأجرين المنار، مجمع تاتشر، مجمع جمان، لوزان، برج التجارية، برج سيمفوني، مجمع الرحاب، وغيرهم.. وقد لاقت الحملة إستحسان المستأجرين وإحساسهم برعاية الشركة لهم في ظل هذه الظروف.

فحص PCR للموظفين



نظمت التجارية فحص PCR للكشف عن فيروس كورونا المستجد (كوفيد 19) لجميع موظفي الشركة وشركاتها التابعة والزميلة. وتم إجراء هذه الحملة تحت رعاية وإشراف وزارة الصحة في قاعة بوليفارد في منطقة السالمية مع الإلتزام بكافة معايير التباعد الإجتماعي والإجراءات الوقائية الموصى بها. وهدفت هذه الحملة إلى رفع مستوى الإطمئنان بين الموظفين في مكان العمل بالإضافة إلى المساهمة في رصد الحالات القائمة ممن لا تظهر عليهم الأعراض بهدف سرعة العلاج والحد من إنتشار الوباء.

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 أفراح فاخرة وقاعات إجتماعات مجهزة والتي افتتحت بالربع الأخير من عام 2019 وتتميز 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 بالمهنية والخصوصية.

مطاعم لايت



يقع مشروع لايت على أهم التقاطعات بالطريق الساحلي بمنطقة المهولة 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 المنسوب 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 لإستغلالها لمناسبات ثقافية وفنية.

سيمفوني ستايل (فندق - مكاتب - سوق تجاري)



يعد مشروع سيمفوني أحد أبرز مشاريع التجارية في دولة الكويت. تبلغ مساحة أرض المشروع 11,749 متر مربع ومساحة البناء تتعدى 95,000 متر مربع. يتكون سيمفوني ستايل مول 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.

داين زون



"داين زون" هو أحدث مشاريع الشركة التجارية العقارية ويتكون من 26 فيلا تتمتع بأجواء هادئة وساحرة ومطللة على البحر مباشرة. تبلغ مساحة هذا المشروع 8,300 متر مربع وتم تأجير الوحدات بنسبة 100% و 58% منهم باشروا مزاولة أنشطتهم. وتعتبر "مطاعم داين زون" عن مفهوم مميز للمطاعم والكافيهات بطابقين وجلسات خارجية لكل فيلا.

مجمع تاتشر السكني



يقع مشروع تاتشر في منطقة المهبولة، ويتكون من شقق مفروشة بنظام الفنادق التي تتوفر فيها كافة الخدمات وتبلغ مساحة الأرض الإجمالية 5,373 متر مربع. يحتوي المشروع على ثلاثة أبراج متصلة جزئياً يتكون كل منها من 16 طابق تحتوي على 77 شقة منها شقق مكونة من غرفتين نوم وثلاث غرف نوم وشقق دوبلكس Penthouse 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 وسرداب. ويتضمن المجمع كافة الأنظمة الذكية وخدمات التشغيل والإدارة الحديثة والحراسة والأمن على مدار الساعة.

مجمع جمان السكني



مجمع جمان السكني أحد إبداعات الشركة التجارية العقارية المعمارية وهو يُعدّ 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 وثلاث غرف نوم وشقق دوبلكس Penthouse بالإضافة إلى فلل منفصلة Townhouse مكونة من 3 أدوار ولكل شقة شرفة مميزة وأيضاً يوجد حمامات سباحة خاصة. كما يتوفر في المجمع نادي صحي وملعب سكواش وحمامات سباحة وحدائق خلابة وغرفة ألعاب للأطفال. و3 محلات تجارية.

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 وإرتفاعه 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 والمسؤولة عن توفير خدمات إدارة العقار بأعلى مستوياتها لتلبية إحتياجات السوق وتقديم خدمات عقارية لكافة أنواع العقارات سواءً السكنية، التجارية، أو الاستثمارية. تطلق أعمال "إدارة" وفق أرقى المعايير ويحرص على ذلك فريق عمل ذو كفاءات متميزة في مجال إدارة العقارات. وتتميز بتقديم خدمات إستشارية 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 التجارية 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 والزميلة

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 برج سيمفوني - مملكة البحرين

إنجاز 89% من مرحلة البناء في برج سيمفوني
- مملكة البحرين

حيث يتكون المشروع من 46 طابقاً و 351 شقة إضافة 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. ويوفّر المشروع 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 89 % من إجمالي المشروع، كما تم إنجاز شقق العرض في الطابق التاسع وقد افتتحت للعملاء في بداية عام 2019 وبلغت نسبة مبيعات الوحدات السكنية أكثر من 61 % من الوحدات المعروضة للبيع.



بوليفارد
boulevard

شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع
(بوليفارد) - شركة تابعة

بوليفارد

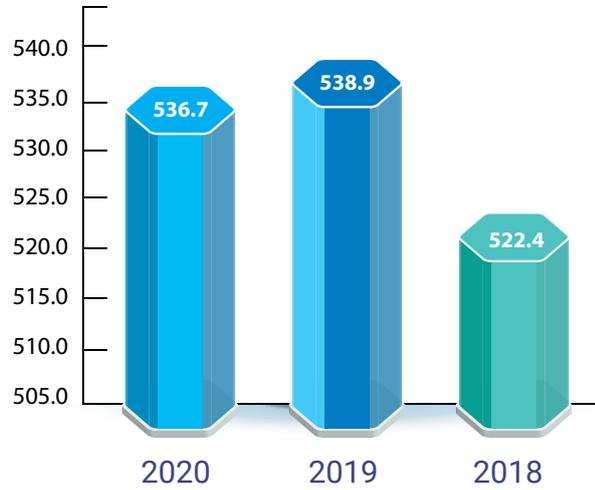
يقع مشروع بوليفارد في قلب منطقة السالمية النابضة بالحياة، ويمتد على أكثر من 353,529 متر مربع مما يسهل الوصول إليه من مختلف الجهات وبشكل رئيسي من جهة الطريق الدائري الخامس وشارع الخليج العربي. يعد بوليفارد أكبر محور سياحي في دولة الكويت على الإطلاق فيضم ضمن مساحاته الشاسعة مجموعة مذهلة من الفعاليات والأنشطة 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 قرية مطاعم من الدرجة الاولى 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 بمدج للجمهور، صالون وسبا للنساء مجهز بالكامل بالإضافة إلى قاعة إحتفالات متعددة الأغراض وكذلك 4 محطات قطار ومواقف للسيارات تتسع لعدد 1,958 سيارة.

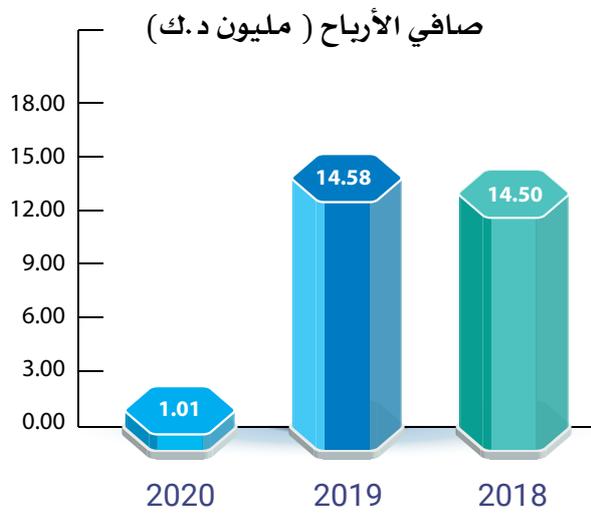
المؤشرات المالية

المؤشرات المالية			
2018	2019	2020	مليون دينار كويتي عدا النسب
178.7	178.7	184.07	هيكل رأس المال
522.4	538.9	536.7	اجمالي الموجودات
293.5	294.5	282.7	حقوق المساهمين
370.4	377.0	377.5	الاستثمارات العقارية
14.50	14.58	1.01	صافي الأرباح
21.31	20.28	13.41	صافي الأرباح التشغيلية
%3.0	%3.0	%0.42	العائد على متوسط الأصول
%4.94	%4.95	%0.36	العائد على متوسط حقوق المساهمين
%8.10	%8.16	%0.55	العائد على رأس المال
8.25	8.06	0.56	ربحية السهم (فلس)

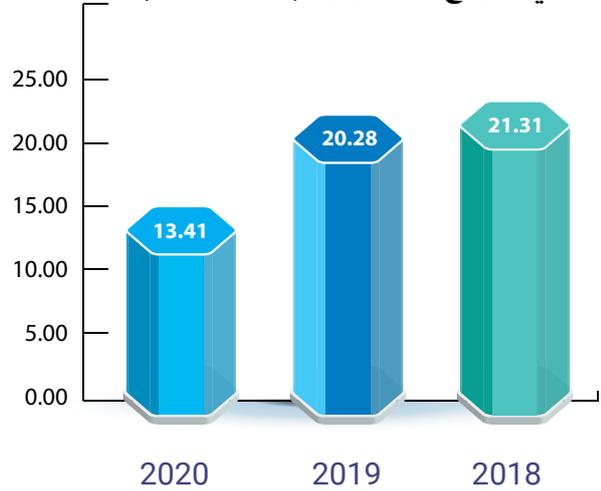
اجمالي الموجودات (مليون د.ك)



صافي الأرباح (مليون د.ك)



صافي الأرباح التشغيلية (مليون د.ك)



الاستثمارات العقارية (مليون د.ك)



الشركة التجارية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة – دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب
الحسابات المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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

96 - 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 2020، 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 2020 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 التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذا الميثاق. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا 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 رأينا 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 377,533,432 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 كما بلغت صافي الخسارة الناتجة من التغير في القيمة العادلة لتلك العقارات المدرج في بيان الدخل المجموع مبلغ 637,567 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 وافتراسات 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 تأكيد 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 (تتمة)
دولة الكويت

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

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، و قمنا بمناقشة أية فروق.
- عند ملاحظة أي تقديرات خارج الإطار المقبول فإننا نناقش هذا الأمر مع المقيمين والإدارة لنفهم 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 2020 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 مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، والإفصاح عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، متى كان ذلك مناسباً، ما لم تعترض 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 (تتمة)

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 بصورة معقولة أن تؤثر بشكل فردي أو مجمع 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 ومعقولية 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، ونتحمل 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 2020 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 المجمع.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما اللاحقة، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجمع.



طلال يوسف المزيني

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

الكويت في 16 مارس 2021

بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2020

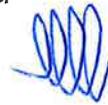
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019	2020	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
24,208,755	23,051,858	5	ممتلكات ومنشآت ومعدات
377,023,226	377,533,432	6	استثمارات عقارية
47,039,108	44,180,790	7	استثمارات في شركات زميلة
38,678,198	36,977,195	8	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
486,949,287	481,743,275		
			الموجودات المتداولة
13,685,607	13,544,514	9	أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
22,906,744	20,469,828	10	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
11,287,721	16,247,336	11	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
4,024,768	4,673,975	12	النقد والنقد المعادل
51,904,840	54,935,653		
538,854,127	536,678,928		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
178,708,714	184,069,975	13	رأس المال
1,308,384	1,308,384		علاوة إصدار
(3,196,562)	(7,953,856)	14	أسهم خزينة
38,443,068	38,548,936	15	احتياطي إجباري
28,580,127	28,633,060	16	احتياطي اختياري
5,200,726	5,352,836	17	احتياطيات أخرى
45,449,385	32,780,423		أرباح مرحلة
294,493,842	282,739,758		إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
22,714,131	23,437,954		حقوق الجهات الغير مسيطرة
317,207,973	306,177,712		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
953,146	1,009,453		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2,542,755	2,543,501		التزامات إيجارات
188,646,441	192,896,791	18	تمويل من الغير
192,142,342	196,449,745		
			المطلوبات المتداولة
15,910,199	15,373,452	19	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
13,593,613	18,678,019	18	تمويل من الغير
29,503,812	34,051,471		
221,646,154	230,501,216		إجمالي المطلوبات
538,854,127	536,678,928		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

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



عدوان محمد العدواني
نائب رئيس مجلس الإدارة



عبد الفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019	2020	إيضاح	
			الإيرادات
30,224,982	20,515,077	20	إيرادات تأجير استثمارات عقارية وإيرادات فندقية
(9,988,778)	(7,150,094)	20	مصاريف تشغيلية
48,470	43,373	22	ربح بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
20,284,674	13,408,356		صافي إيرادات من أنشطة تشغيلية
1,863,235	(637,567)		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(11,627)	326		رد/ (انخفاض) في قيمة أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
2,604,094	(1,021,476)		حصة في ربح من استثمار في شركات زميلة
4,440,167	159,770	21	ربح من استثمارات
56,377	210,258		إيرادات أخرى
29,236,920	12,119,667		إجمالي الإيرادات
			المصاريف والأعباء الأخرى
(2,484,723)	(1,702,599)		تكاليف الموظفين
(975,967)	(897,941)		مصاريف وأعباء أخرى
(8,472,221)	(6,427,783)		أعباء تمويل
(93,933)	(799,763)	23	مخصصات وانخفاض في القيمة
(531,991)	-		مطالبات مالية
(12,558,835)	(9,828,086)		إجمالي المصاريف
16,678,085	2,291,581		صافي الربح قبل الاستقطاعات
(94,316)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(274,951)	(53,301)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(61,110)	-		مصروف الزكاة
16,247,708	2,238,280		صافي ربح السنة
			يوزع كما يلي:
14,583,884	1,005,374		لمساهمي الشركة الأم
1,663,824	1,232,906		لحقوق الجهات الغير مسيطرة
16,247,708	2,238,280		
8.06	0.56	24	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 2020

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019	2020	
16,247,708	2,238,280	صافي ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر
		بنود لن يعاد إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل:
(514,633)	(364,156)	احتياطي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
		بنود قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل:
66,885	694,940	حصة المجموعة في احتياطات شركات زميلة
61,564	41,597	فروق ترجمة عملات أجنبية
128,449	736,537	
(386,184)	372,381	إجمالي (الدخل) / الخسارة الشاملة الأخرى
15,861,524	2,610,661	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		يوزع كما يلي:
14,187,149	1,366,483	لمساهمي الشركة الأم
1,674,375	1,244,178	لحقوق الجهات الغير مسيطرة
15,861,524	2,610,661	

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

حقوق الملكية المجمعة	حقوق الملكية المجمعة لمساهمي الشركة الأم					رأس المال			
	إجمالي حقوق الجهة التي تسيطر عليها	إجمالي	مرحلة أرباح	احتياطات أخرى (إيضاح 17)	احتياطي اختياري		احتياطي اجباري	أسمهم خزينة	علاوة إصدار
315,544,929	22,064,705	293,480,224	46,917,225	5,374,271	27,829,414	36,941,642	(3,599,426)	1,308,384	178,708,714
206,754	-	206,754	206,754	-	-	-	-	-	-
(27,959)	(6,270)	(21,689)	(21,689)	-	-	-	-	-	-
(2,818,939)	(510,230)	(2,308,709)	(2,308,709)	-	-	-	-	-	-
312,904,785	21,548,205	291,356,580	44,793,581	5,374,271	27,829,414	36,941,642	(3,599,426)	1,308,384	178,708,714
16,247,708	1,663,824	14,583,884	14,583,884	-	-	-	-	-	-
(386,184)	10,551	(396,735)	-	(396,735)	-	-	-	-	-
90,878	-	90,878	90,878	-	-	-	-	-	-
107,789	11,905	95,884	155,170	(59,286)	-	-	-	-	-
(8,699,846)	-	(8,699,846)	(8,699,846)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(3,222,143)	282,476	-	-	2,939,667	-	-
(520,354)	(520,354)	(2,536,803)	-	-	-	-	(2,536,803)	-	-
(2,536,803)	-	(2,536,803)	(2,536,803)	-	-	-	-	-	-
317,207,973	22,714,131	294,493,842	45,449,385	5,200,726	28,580,127	38,443,068	(3,196,562)	1,308,384	178,708,714
317,207,973	22,714,131	294,493,842	45,449,385	5,200,726	28,580,127	38,443,068	(3,196,562)	1,308,384	178,708,714
2,238,280	1,232,906	1,005,374	1,005,374	-	-	-	-	-	-
372,381	11,272	361,109	-	361,109	-	-	-	-	-
86,812	-	86,812	86,812	-	-	-	-	-	-
258,709	-	258,709	467,708	(208,999)	-	-	-	-	-
(8,708,794)	-	(8,708,794)	(8,708,794)	-	-	-	-	-	-
(520,355)	(520,355)	(4,757,294)	-	-	-	-	(4,757,294)	-	-
(4,757,294)	-	(4,757,294)	(158,801)	-	52,933	105,868	-	-	-
-	-	-	(5,361,261)	-	-	-	-	-	5,361,261
306,177,712	23,437,954	282,739,758	32,780,423	5,352,836	28,633,060	38,548,936	(7,953,856)	1,308,384	184,069,975

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

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019	2020	إيضاح	
16,247,708	2,238,280		الأنشطة التشغيلية
			صافي ربح السنة
			تسويات لـ:
(1,863,235)	637,567		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
11,627	(326)		(رد)/ انخفاض في قيمة أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(48,470)	(43,373)		ربح من بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(2,604,094)	1,021,476		حصة في نتائج أعمال شركات زميلة
(4,440,167)	(159,770)	21	ربح من استثمارات
1,875,401	1,764,601	5	استهلاك ممتلكات ومنشآت ومعدات
8,472,221	6,427,783		أعباء تمويل
93,933	799,763		مخصصات وانخفاض في القيمة
217,834	229,852		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين - المكون خلال السنة
17,962,758	12,915,853		التدفق النقدي التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل
(3,758,963)	(1,147,773)		المدفوع لاقتناء استثمارات عقارية
(1,899,380)	(393,827)		اقتناء أراضي وعقارات بغرض البيع
254,839	578,619		المحصل من بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(1,056,109)	(4,450,309)		نم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
121,295	(52,078)		نم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(214,590)	(173,545)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين - المدفوع خلال السنة
11,409,850	7,276,940		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(1,027,436)	(607,704)	5	المدفوع لاقتناء ممتلكات ومنشآت ومعدات
(126,689)	(137,530)		المدفوع لاقتناء حصص في شركات زميلة
1,809,141	1,422,121		توزيعات مستلمة من شركات زميلة
(4,913,420)	(4,013,404)		المدفوع لاقتناء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,143,883	5,608,960		المحصل من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
11,666	753,678		المحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(603,679)	(161,897)		المدفوع لاقتناء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
2,863,117	2,071,436		توزيعات نقدية مستلمة
(200,000)	200,000		ودائع لدى مؤسسات مالية
(1,043,417)	5,135,660		صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
46,533,190	62,670,550		المحصل من تمويل من الغير
(32,931,194)	(53,335,794)		المدفوع لتمويل من الغير
(2,536,803)	(4,757,294)		المدفوع لإعادة شراء أسهم خزينة
(10,331,514)	(8,494,390)		توزيعات نقدية مدفوعة
(8,377,373)	(7,126,110)		أعباء تمويل مدفوعة
(520,354)	(520,355)		حقوق الجهات الغير مسيطرة
(8,164,048)	(11,563,393)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
2,202,385	849,207		صافي التغير في النقد والنقد المعادل
1,622,383	3,824,768		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
3,824,768	4,673,975	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 2020 (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 وتأجيرها 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 مزاوله 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 (25) (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة").

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 16 مارس 2021.

2. أساس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الأعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية للقياس، باستثناء بعض الإستثمارات العقارية والأدوات المالية المصنفة كإستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) وإستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر (إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر) والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تعرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية وعملة العرض للمجموعة.

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات قد تؤثر في المبالغ المفصح عنها في هذه البيانات المالية المجمعة حيث قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. كما يتطلب أيضاً من الإدارة ممارسة أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. إن الأمور التي قد تكون فيها التقديرات والافتراضات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية أو تلك التي تتطلب قدرأ أكبر من الأحكام، قد تم الإفصاح عنها في إيضاح 4.

إن الأثر المترتب على جانحة كوفيد-19 مفصّل عنه في إيضاح 31.

مبدأ الإستمرارية

كان لدى أعضاء مجلس الإدارة، عند اعتماد البيانات المالية المجمعة، توقع معقول بأن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في عملياتها التشغيلية في المستقبل المنظور. وبالتالي، واصلوا تطبيق مبدأ الإستمرارية المحاسبي عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

2.2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

2.2.1 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعته متفقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعته السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 باستثناء التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة، والأحكام والتقدير الهامة وإدارة المخاطر المالية التي تم الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعته المرفقة. تُطبق العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة 2020، لكن دون أن ينتج عن ذلك أثر في البيانات المالية المجمعته للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية

تقدم هذه التعديلات تعريفاً جديداً للمعلومات الجوهرية الذي يبين أن "المعلومات تعتبر جوهرية في حالة إذا كان حذفها أو عدم صحة التعبير عنها أو إخفانها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام استناداً إلى تلك البيانات المالية بما يقدم معلومات مالية عن المنشأة القائمة بإعدادها". توضح التعديلات أن اتصاف المعلومات بالجوهرية يعتمد على طبيعة وحجم المعلومات سواء بصورة فردية أو بالاندماج مع المعلومات الأخرى في سياق البيانات المالية. ويكون عدم صحة التعبير عن المعلومات جوهرياً إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون. لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعته للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 أنه لكي يتم اعتبار مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات كأعمال، فإنه ينبغي أن تتضمن، كحد أدنى، المدخلات والإجراءات الجوهرية التي تجتمع معاً لتساهم بصورة جوهرية في القدرة على الوصول إلى المخرجات. علاوة على ذلك، فقد أوضح هذا المعيار أنه يمكن أن تتواجد الأعمال دون تضمين كافة المدخلات والإجراءات الضرورية لإيجاد المخرجات. لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعته للمجموعة.

إصلاح معدل الفائدة المعياري "المرحلة الأولى" تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

في سبتمبر 2019، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية إصلاح معدل الفائدة المعياري (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7). إن هذه التعديلات من شأنها أن تعدل بعض متطلبات محاسبة التحوط للسماح بمواصلة سريان محاسبة التحوط على علاقات التحوط المتأثرة خلال فترة عدم التأكد قبل تعديل البنود المتحوط لها أو أدوات التحوط المتأثرة بمعدلات الفائدة المعيارية الحالية نتيجة للإصلاحات الجارية لمعدل الفائدة المعياري. تقدم التعديلات أيضاً متطلبات جديدة للإفصاح ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 7 بالنسبة لعلاقات التحوط التي تخضع للاستثناءات الواردة في التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

إن تطبيق المرحلة الأولى من تعديلات إصلاح معيار سعر الفائدة لأول مرة في العام الحالي ليس له أي تأثير على المجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: امتيازات التأجير المتعلقة بفيروس كوفيد-19

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 امتيازات التأجير المتعلقة بفيروس كوفيد-19 - تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير. تمنح التعديلات إعفاءً للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بشأن المحاسبة عن تعديل عقد التأجير بما يعكس امتيازات التأجير الناشئة كنتيجة مباشرة لتفشي وباء كوفيد-19. نظراً لكونه مبرراً عملياً، قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان امتياز التأجير المتعلق بفيروس كوفيد-19 والممنوح من المؤجر يمثل تعديلاً لعقد التأجير أم لا. يقوم المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار باحتساب أي تغيير في مدفوعات التأجير الناتجة عن امتياز التأجير المتعلق بكوفيد-19 بنفس الطريقة التي يحتسب بها حدوث أي تغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16، إذا لم يمثل التغيير تعديلاً لعقد التأجير.

تطبيق الوسيلة العملية فقط على إعفاءات الإيجار التي تحدث كنتيجة مباشرة لجائحة كوفيد-19 فقط في حال استيفاء جميع الشروط التالية:

(أ) أن ينتج عن التغيير في دفعات الإيجار مقابل عقد إيجار معدل يساوي إلى حد كبير أو يقل عن مقابل عقد الإيجار الذي يسبق التغيير مباشرة؛

(ب) أن يؤثر أي تخفيض في دفعات الإيجار فقط على الدفعات المستحقة في الأساس في أو قبل 30 يونيو 2021 (تستوفي إعفاءات الإيجار هذا الشرط إذا نتج عنها تخفيض في دفعات الإيجار في أو قبل 30 يونيو 2021 وزيادة في دفعات الإيجار التي تمتد إلى ما بعد 30 يونيو 2021)؛ و

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

ج) ألا يطرأ تغيير جوهري على الشروط والأحكام الأخرى لعقد الإيجار.
لا ينطبق هذا التعديل على المؤجر.

لم يكن لإعفاءات الإيجار المتعلقة بجائحة كوفيد-19 (تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16) أثر جوهري على المجموعة.

الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

إن الإطار المفاهيمي لا يمثل معياراً أو لا يتجاوز أي من المفاهيم الواردة به المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من الإطار المفاهيمي هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في وضع المعايير ومساعدة القائمين بإعداد هذه المعايير على وضع سياسات محاسبية مماثلة حينما لا يوجد معيار مطبق وكذلك مساعدة كافة الأطراف على استيعاب وتفسير المعايير. سيؤثر هذا على تلك الشركات التي قامت بتطوير سياساتها المحاسبية استناداً إلى الإطار المفاهيمي. يتضمن الإطار المفاهيمي المعدل بعض المفاهيم الجديدة ويقدم تعريفات حديثة وكذلك معايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات ويوضح أيضاً بعض المفاهيم الهامة. لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2.2.2

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولكن غير سارية المفعول بعد

كما في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة، لم تطبق المجموعة المعايير الدولية للتقارير المالية التالية الجديدة والمعدلة الصادرة ولكنها غير سارية بعد:

المعيار الدولي للتقارير المالية 17 عقود التأمين

المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 (تعديلات)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1

تؤجل التعديلات تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 17 (بما في ذلك التعديلات) إلى فترات التقرير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023.

بيع أو مشاركة الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك.

لم يحدد المجلس بعد تاريخ سريان التعديلات، غير أنه يُسمح بالتطبيق المبكر لها.

تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة

تُطبق التعديلات بأثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تسري التعديلات التي أُجريت على عمليات اندماج الأعمال التي يكون لها تاريخ استحواذ في أو بعد بداية الفترة السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022.

يُسمح بالتطبيق المبكر إذا طبقت المنشأة كافة المراجع الأخرى المحدثة (التي نشرت مع النسخة المحدثة من إطار المفاهيم) في نفس التاريخ أو مبكراً عنه.

عائدات ما قبل الاستخدام المزمع.

تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، مع السماح بالتطبيق المبكر.

العقود التي تحقق خسارة - تكلفة الوفاء بالعقد.

تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - إطار المفاهيم كمرجع

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 الممتلكات والألات والمعدات

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2018-2020

تمكّن التعديلات الكيانات من عكس آثار الانتقال من أسعار الفائدة المعيارية ، مثل أسعار العرض بين البنوك (ايبور) إلى أسعار الفائدة المعيارية البديلة دون التسبب في تأثيرات محاسبية لا توفر معلومات مفيدة لمستخدمي البيانات المالية. تؤثر التعديلات على العديد من الكيانات وخاصة تلك التي لديها أصول مالية أو مطلوبات مالية أو التزامات إيجار تخضع لإصلاح معيار معدل الفائدة وتلك التي تطبق متطلبات محاسبة التحوط في المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أو معيار المحاسبة الدولي 39 على علاقات التحوط التي تتأثر بالإصلاح.

- التعديلات تنطبق على جميع الكيانات وليست اختيارية.
- التعديلات سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021 مع السماح بالتطبيق المبكر.

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

2.3 السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه:

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 تغيرات 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 المباعاة خلال السنة ضمن بيان الدخل المجمع 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 التغيرات 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 التغيرات 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 للحصة المتبقية و

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

تم 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

اندماج الأعمال

يتم استخدام طريقة الاقتناء 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 الاقتناء والمطلوبات المتكبدة من قبل المجموعة للملاك السابقين للشركة المقتناة وكذلك أية حقوق ملكية مصدرية من المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المقتناة. يتم إثبات التكاليف المتعلقة بالاقتناء بصفة عامة في الربح أو الخسارة عند تكبدها. تم الاعتراف المبدئي للموجودات والمطلوبات المقتناة المحددة في عملية اندماج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء، 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 الاقتناء.

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

يتم قياس حصة حقوق الجهات الغير مسيطرة في الشركة التابعة المقتناة بنسبة حقوق الجهات الغير مسيطرة في صافي الموجودات المحددة للشركة المقتناة أو بالقيمة العادلة لتلك الحصة. 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 الحصة 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 بغرض تحديد مدى وجود انخفاض في قيمتها أو على مدى فترات أقل عندما يكون هناك مؤشراً على احتمال انخفاض قيمة تلك الوحدة. إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد "أعلى من القيمة المستخدمة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد" لوحدة 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 محفظ به لغرض البيع حيث يتم المحاسبة عنه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية "5" الموجودات غير المتداولة المحفظ 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 حصة المجموعة من أرباح أو خسائر وأي دخل شامل آخر للشركات الزميلة. عندما يجاوز نصيب المجموعة في خسائر الشركة الزميلة حصة 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

عند الاستحواذ على شركة زميلة فإن أي زيادة في تكلفة الاستحواذ عن حصة 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 حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات المحتملة عن تكلفة الاستحواذ بعد إعادة التقييم يتم إدراجها مباشرة ضمن بيان الدخل المجموع. 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 (متضمناً 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 المترام 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 رسملة 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 رسملة 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 وصافي 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.

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

يتم تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة على أساس التقييمات التي تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين لا علاقة لهم بالمجموعة. إن هؤلاء المقيمين المستقلين مرخصين من الهيئات التنظيمية ذات الصلة ولديهم المؤهلات والخبرات المناسبة في تقييم العقارات في المواقع ذات الصلة.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة معدل رسملة صافي الدخل، باستخدام دخل إيجار السوق لجميع وحدات العقارات وتم تصنيفها على أنها المستوى 3 (إيضاح 6).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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.

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 المحفوظ 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 المحفوظ بها ضمن نموذج الأعمال، وفي المقابل ستقوم بإدراج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستخدمة 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

يُدرج الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشروط التالية:

- أن يتم الاحتفاظ به في إطار نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصل لتحقيق 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 المبني 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 المبني، 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 تلبى 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 المجموع. وتسجل التوزيعات في بيان الدخل المجموع، عندما يثبت الحق في استلامها، إلا في حالة استفادة 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 المترتبة 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 المبني 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 الأرصدة البنكية باستخدام منهج مخاطر الائتمان المنخفضة والذمم المدينة الأخرى باستخدام المنهج العام واستخدام المنهج المبسط للذمم التجارية المدينة وفقاً لما يتطلبه المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

تقييم مخاطر الائتمان المنخفضة

تقرر المجموعة أن الأصل المالي ينطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون له تصنيف ائتمان خارجي يساوي "التصنيف الائتماني المرتفع" وفقاً للتعريف المتعارف عليه دولياً أو، في حال عدم توافر تصنيف خارجي، يكون للأصل تصنيف داخلي على أنه "منتظم". يُعنى بالتصنيف "المنتظم" أن الطرف المقابل لديه مركز مالي قوي ولا توجد مبالغ انقضت أجل استحقاقها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الأداة المالية قد ارتفعت بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدي، تقارن المجموعة مخاطر التعثر التي تحدث على الأداة المالية كما في تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر التي تحدث على الأداة المالية كما في تاريخ الاعتراف المبدي. في سبيل إجراء هذا التقدير، تراعي المجموعة المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمؤيدة، بما في ذلك التجارب السابقة والمعلومات المستقبلية المتاحة دون تكبد تكلفة أو جهد. تتضمن تلك المعلومات المستقبلية التوقعات المستقبلية لمجالات الأعمال التي يزاول فيها مديرو المجموعة أنشطتهم، ويتم الحصول عليها من تقارير خبراء الاقتصاد والمحللين الماليين والجهات الحكومية ومراكز التفكير والبحث وغيرها من المنظمات المماثلة علاوة على الأخذ بعين الاعتبار المصادر الخارجية المتنوعة للمعلومات الاقتصادية الفعلية والمتوقعة المتعلقة بالعمليات الرئيسية للمجموعة.

على وجه الخصوص، يتم مراعاة المعلومات التالية عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد ارتفعت بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدي:

- التدهور الملحوظ الفعلي أو المتوقع في التصنيف الائتماني الداخلي للأداة المالية أو الخارجي (إن وجد)؛
- التدهور الملحوظ في مؤشرات السوق الخارجية لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بأداة مالية معينة، على سبيل المثال أن تطرأ زيادة ملحوظة في هامش الائتمان أو أسعار مبادلة مخاطر التعثر للمدين، أو طول الفترة الزمنية أو المدى الذي كانت فيه القيمة العادلة للأصل المالي أقل من تكلفته المطفأة؛
- التغيرات السلبية الحالية أو المتوقعة في الأعمال أو الظروف المالية أو الاقتصادية التي من المتوقع أن تتسبب في انخفاض ملحوظ في قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالدين؛
- التدهور الفعلي أو المتوقع في النتائج التشغيلية للمدين؛
- الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان على الأدوات المالية الأخرى لنفس المدين؛ و
- أن يطرأ تغيير سلبي جوهري فعلي أو متوقع في البيئة الرقابية أو الاقتصادية أو التكنولوجية للمدين قد ينتج عنه انخفاض جوهري في قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالدين.

وبغض النظر عن نتائج التقييم المذكور أعلاه، تفترض المجموعة ارتفاع مخاطر الائتمان لأي أصل مالي بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدي في حالة انقضاء أجل استحقاق الدفعات التعاقدية لأكثر من 30 يوم، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة ومؤيدة تثبت خلاف ذلك.

وعلى الرغم من ذلك، تفترض المجموعة عدم ارتفاع مخاطر الائتمان لأي أداة مالية بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدي إذا كان من المتوقع أن تكون الأداة المالية منخفضة المخاطر الائتمانية في تاريخ التقرير. يتم التحديد بأن الأداة المالية تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة إذا:

- (1) كانت تنطوي الأداة المالية على مستوى منخفض من مخاطر التعثر في السداد؛
- (2) كان للمقرض قدرة كبيرة على الوفاء بالتزاماته من التدفق النقدي التعاقدية في الأجل القريب، و
- (3) كان يحتمل، ولكن ليس بالضرورة، أن تقلل التغيرات العكسية في الظروف الاقتصادية وظروف الأعمال في الأجل الطويل قدرة المقرض على الوفاء بالتزاماته من التدفق النقدي التعاقدية.

المنهج العام

وفقاً للمنهج العام، تطرأ تغييرات على الموجودات من خلال المراحل الثلاثة استناداً إلى التغيير في الجدارة الائتمانية منذ الاعتراف المبدي. 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 المبدي وقياس خسائرها الائتمانية المتوقعة. يتم نقل الموجودات المالية ذات الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدي 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 المقرض 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 لاحتساب 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 (النتائج 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.

حالة التعثر

لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية، ترى المجموعة أن البنود الموضحة أدناه تشكل "حالة تعثر"، حيث تشير التجارب السابقة إلى أن الموجودات المالية التي تليها أي من المعايير التالية تكون غير مستردة بشكل عام.

- في حالة الإخلال بالتعهدات المالية من قبل المدين؛ أو
- إذا كانت المعلومات التي تم إعدادها داخلياً أو الحصول عليها من المصادر الخارجية تشير إلى أنه من غير المرجح أن يقوم المدين بدفع المبالغ المستحقة كاملة لدائنيه بما في ذلك المجموعة (دون النظر إلى أي ضمانات محتفظ بها من قبل المجموعة).
- بغض النظر عن التحليل الموضح أعلاه، ترى المجموعة أن التعثر يحدث عندما ينقضي أجل 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.

عند إلغاء الاعتراف بالأصل المالي المقاس بالتكلفة المطفأة، يتم تسجيل الفرق بين القيمة الدفترية لهذا الأصل والمبلغ المقابل المستلم والمستحق في بيان الدخل. بالإضافة إلى ذلك، عند إلغاء الاعتراف باستثمار في أداة دين مصنّف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المترتبة سابقاً في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات إلى الربح أو الخسارة. في المقابل، عند استبعاد استثمار في أداة حقوق ملكية اختارت المجموعة عند الاعتراف المبدئي بقياسه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، لا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المترتبة سابقاً في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات إلى الربح أو الخسارة، ولكن يتم تحويلها إلى الأرباح المرحلة.

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 الالتزام؛ أو
 - في حال غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ربحاً للأصل أو الالتزام.
- 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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 المسعرة في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. يتم استخدام أسعار أوامر الشراء للموجودات وأسعار العروض للمطلوبات. يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات في صناديق مشتركة وصناديق حصص الاستثمار أو أدوات استثمارية مماثلة استناداً إلى آخر قيمة صافية معلنة لتلك الموجودات.

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية للاستثمارات المماثلة أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الأخرى الملائمة أو أسعار الوسطاء.

وبالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت الانتقالات قد حدثت بين تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة عن طريق إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

ولغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات للموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى تسلسل قياس القيمة العادلة على النحو الموضح أعلاه.

تقدر القيمة العادلة للأدوات المالية بخلاف الأدوات المالية قصيرة الأجل والمدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية المخصومة بمعدلات الفائدة السارية في السوق حالياً 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 المتاجرة

يتم إثبات الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة عند الإستحواذ 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 المتاجرة 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 المتاجرة في بيان الدخل المجمع بمقدار الفرق بين القيمة البيعية وقيمتها الدفترية.

2.3.7 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للموظفين عند ترك الخدمة طبقاً للائحة مزاي محددة. بالنسبة للعاملين 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 ممولّة 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 المجموعة.

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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.3.9 حقوق الملكية والاحتياطيات 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 الاحتياطيات ثم علاوة الإصدار. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة لمقابلة الخسارة المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار ثم الاحتياطيات 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 المجمع باستثناء ما يلي:

- فروق الترجمة على قروض العملات الأجنبية المتعلقة بالأصول قيد الإنشاء للاستخدام الإنتاجي المستقبلي، والتي يتم تضمينها في تكلفة تلك الأصول عندما يتم اعتبارها بمثابة تعديل لتكاليف الفائدة على تلك القروض بالعملات الأجنبية؛
 - فروق الترجمة على البنود النقدية المستحقة القبض من أو المستحقة الدفع لعملية أجنبية والتي لا يتم التخطيط لتسويتها ولا يحتمل حدوثها في المستقبل المنظور (وبالتالي تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في العملية الأجنبية)، والتي يتم الاعتراف بها مبدئياً في الدخل الشامل الآخر وإعادة تصنيفها من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة عند البيع أو البيع الجزئي لصافي الاستثمار.
- 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.

2.3.12 الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود مع العملاء عندما تفي المجموعة بالتزام الأداء عن طريق تحويل السلعة أو الخدمة المتعهد بها إلى العميل وتعد السلعة أو الخدمة بأنه قد تم تحويلها عندما يحصل العميل على سيطرة على تلك السلعة أو الخدمة في نقطة زمنية محددة أو على مدى زمني.

يتم قياس الإيرادات بمقدار المقابل الذي تتوقع المجموعة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلعة أو الخدمة المتعهد بها إلى العميل.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

إيرادات التأجير

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير طبقاً للسياسة المحاسبية رقم 2.3.14 "المحاسبة عن عقود الإيجار".

بيع الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة

يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة في بيان الدخل المجمع في نقطة محددة عندما يحصل العميل على سيطرة على السلعة أو الأصل.

الربح/الخسارة عن إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بالربح/الخسارة الناتج عن إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية طبقاً للسياسة المحاسبية رقم 2.3.5 الأدوات المالية "إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية".

إيرادات الخدمات

تربح المجموعة إيرادات من خدمات الصيانة والأمن والدعاية والخدمات اللوجستية والخدمات الأخرى. يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء من خلال نقل الخدمات الموعود بها إلى العميل.

إيرادات التوزيعات

يتم الاعتراف بإيرادات التوزيعات من الاستثمارات حينما يثبت حق المساهم في استلام الدفعات.

إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية بالرجوع إلى المبلغ الأصلي القائم ومعدل الفائدة المطبق.

الإيرادات الناتجة من عمليات الفندق

تحقق المجموعة إيرادات الضيافة من الفنادق المملوكة لها. وتشمل هذه الإيرادات الناتجة من إشغال الغرف ومبيعات الأغذية والمرطبات والخدمات الأخرى. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع الأخذ في الاعتبار شروط السداد المحددة بموجب العقد باستثناء الضرائب أو الرسوم.

قامت المجموعة بتطبيق الأحكام التالية التي تؤثر بشكل جوهري على تحديد قيمة وتوقيت الإيرادات الناتجة من عمليات الضيافة:

أ. تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع

تقدم المجموعة بعض خدمات الضيافة لعملائها كجزء من ترتيب فردي وقد تتضمن هذه الترتيبات التزامات أداء مختلفة تمثل أداء مهمة (مهام) متفق عليها تعاقدياً للعميل. وحددت المجموعة أن كل التزام من التزامات الأداء لديه القدرة على أن يكون منفصلاً لأن هذه الخدمات يمكن تحديدها بشكل منفصل عن الالتزامات الأخرى الواردة في العقد ويمكن للعميل الاستفادة من كل خدمة على حدة. علاوة على ذلك، حددت المجموعة أيضاً أن التعهدات بتقديم هذه الخدمات تعتبر منفصلة ضمن سياق كل عقد، ويتم تحديد سعر المعاملة بشكل منفصل بناءً على كل التزام، وأن هذه الخدمات ليست متزامنة أو مترابطة بشكل كبير. يتم توزيع أسعار المعاملات لكل التزام أداء بناءً على أسعار البيع المستقلة. وعندما لا يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة، تقوم المجموعة بتقدير سعر المعاملة المنفصل لكل التزام أداء بناءً على التكلفة المتوقعة زائد هامش الربح.

ب. تحديد سعر المعاملة

إن سعر المعاملة هو قيمة المقابل النقدي القابل للسداد والذي تتوقع المجموعة الحصول عليه لقاء الخدمات المتعهد بتقديمها للعميل. تحدد المجموعة سعر المعاملة من خلال النظر في شروط العقد والممارسات التجارية المعتادة.

ج. تحديد توقيت الوفاء بالخدمات

خلصت المجموعة إلى أن الإيرادات من إشغال الغرف يتم الاعتراف بها بمرور الوقت في الفترة المحاسبية عند تقديم الخدمات، ويتم الاعتراف بالإيرادات من مبيعات الأطعمة والمرطبات لعملائها عند نقطة زمنية محددة في الوقت الذي يتم فيه تنفيذ الالتزامات وإيرادات الفنادق الأخرى المعترف بها عند تقديم هذه الخدمات.

د. اعتبارات الطرف الأصيل مقابل الوكيل

خلال تقديم خدمات الضيافة إلى عملائها، تقوم المجموعة بإشراك بعض الأطراف الأخرى في تقديم خدمات معينة. انتهت المجموعة إلى أنها تعد الطرف الأصيل في مثل هذه الترتيبات حيث تحتفظ المجموعة بالحقوق في خدمة سيتم أداءها من قبل الطرف الآخر، مما يمنح المجموعة القدرة على توجيه هذا الطرف لتقديم الخدمة للعميل بالنيابة عن المجموعة وتحمل المجموعة المسؤولية بشكل رئيسي عن الوفاء بكل التزام إلى العميل.

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 كأرباح أو خسائر في الفترة التي تكبدت فيها.

2.3.14 المحاسبة عن عقود الإيجار

عندما تكون المجموعة هي الطرف المؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر كعقود إيجار تمويلي أو تشغيلي. عندما تنقل 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 المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية 15 لتوزيع مقابل العقد على كل مكون.

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 المبني 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

القياس اللاحق

طبقاً لطبيعة استخدام الأصل المؤجر تقوم الشركة بتصنيفه ضمن مجموعة الموجودات التابع لها فإذا انطبقت عليه تعريف الاستثمار العقاري "معياري 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:

- تغير مدة عقد الإيجار أو عندما يكون هناك حدث مهم أو عندما يطرأ تغيير في الظروف نتيجة التغير 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.
- تغير دفعات عقد الإيجار بسبب التغيرات 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 تغير دفعات عقد الإيجار بسبب التغير 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 المبدئي للالتزام 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.

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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.3.16 المنح الحكومية

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية عندما يكون هناك تأكيد معقول بأن المنحة سيتم الحصول عليها مع الالتزام بجميع الشروط الملحقة بها. عندما تتعلق المنحة بأحد بنود المصاريف، يتم الاعتراف بها كإخفاض في المصاريف ذات الصلة على أساس منتظم على مدى الفترات التي يتم خلالها إثبات التكاليف ذات الصلة، التي يُقصد أن تعوضها المنحة، على أنها مصاريف. عندما تتعلق المنحة بأصل، يتم الاعتراف بها كإيرادات بمبالغ متساوية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل ذي الصلة. عندما تتلقى المجموعة منحا تتعلق بالموجودات غير النقدية، يتم تسجيل الأصل والمنحة بمبالغ اسمية ويتم تحريرها في الربح أو الخسارة على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، بناءً على نمط استهلاك منافع الأصل الأساسي عن طريق أقساط سنوية متساوية.

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

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السوق عن طريق تنويع استثماراتها.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيم العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تتعرض المجموعة لهذه المخاطر نظراً لتملكها موجودات ومطلوبات مالية مقومة بعملات أجنبية بشكل رئيسي بالدولار الأمريكي والجنين الأسترليني والدينار البحريني. تقوم إدارة المجموعة بشكل مستمر بمراقبة تغير أسعار صرف العملات الأجنبية التي قد تؤثر بشكل سلبي على نتائج المجموعة.

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

2019	2020	
30,503,485	28,493,342	دولار أمريكي
12,396,052	12,498,546	جنين أسترليني
37,868,995	37,507,248	دينار بحريني
20,929,363	20,310,304	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:

2019		2020		
بيان الدخل	حقوق الملكية	بيان الدخل	حقوق الملكية	
819,688	705,486	583,297	841,370	دولار أمريكي
129,058	490,745	130,413	494,514	جنين أسترليني
1,885,125	8,325	1,868,510	6,853	دينار بحريني
403,690	642,778	596,259	419,256	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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

مخاطر القيمة العادلة

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. إن الأدوات المالية التي يحتمل 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.

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم الناتجة عن استثمارات حقوق الملكية:

استثمارات حقوق الملكية في كيانات غير مدرجة (إيضاح 8) محتفظ بها لأغراض استراتيجية وليس لأغراض تجارية. لا تقوم المجموعة بنشاط المتاجرة بهذه الاستثمارات.

تحليل حساسية أسعار الأسهم

تم تحديد تحليلات الحساسية أدناه بناءً على التعرض لمخاطر أسعار الأسهم في تاريخ التقرير.

إذا كانت أسعار الأسهم أعلى / أقل بنسبة 5%:

- سوف يرتفع/ ينخفض صافي الربح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بمقدار 1,023,491 دينار كويتي (زيادة/ نقصان 1,145,337 دينار كويتي - 2019) نتيجة للتغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الأرباح والخسائر؛ و
 - سيزداد / ينخفض الدخل الشامل الآخر بمبلغ 1,848,859 دينار كويتي (زيادة/ نقصان 1,933,910 دينار كويتي - 2019) نتيجة للتغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر.
- لم تتغير الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية أعلاه بشكل جوهري عن العام السابق.

مخاطر الائتمان

(ب)

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، الذمم التجارية المدينة، المستحق من الأطراف ذات الصلة، الودائع القابلة للاسترداد والأرصدة المدينة الأخرى. 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 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 ملاءمة.

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

2019	2020	
4,018,583	4,668,848	الأرصدة البنكية
7,530,308	8,006,945	ذمم تجارية مدينة ومستحق من أطراف ذات صلة
332,756	344,246	تأمينات مستردة
178,361	185,579	ذمم مدينة أخرى
12,060,008	13,205,618	

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 عالٍ.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

إن الخسارة الائتمانية المتوقعة على المستحق من أطراف ذات صلة والتأمينات المستردة والذمم المدينة الأخرى كما في 1 يناير 2020 وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 تعتبر غير مادية.

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

31 ديسمبر 2020

المجموع	أكثر من 365 يوماً	181 - 365 يوماً	91 - 180 يوماً	0 - 90 يوماً	مجمّل القيمة النقدية الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة
7,814,964	4,881,112	861,058	369,647	1,703,147	
5,181,225	4,742,251	141,326	104,357	193,291	

1 يناير 2020

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

مخاطر السيولة

(ج)

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة أي مؤسسة على الحصول على أموال للوفاء بالتزاماتها. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتفاظ برصيد كاف من النقد والأرصدة البنكية وتسهيلات الاقتراض وعن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعليّة.

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 والفعليّة 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 المفصّل عنها في الجدول التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة:

2020					تمويل من الغير ذمم دائنة
المجموع	أكثر من 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	خلال 3 أشهر	
232,906,182	23,793,524	184,671,295	19,594,970	4,846,393	
9,999,122	-	-	8,825,994	1,173,128	

2019					تمويل من الغير ذمم دائنة
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	
10,870,568	-	-	9,112,399	1,758,169	

3.2 إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة على الاستمرار في مزاولة 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 المجموع من التمويل الذي تم الحصول عليه من الغير ناقصاً النقد والنقد المعادل بالإضافة إلى حقوق الملكية.

بموجب قوانين دولة الكويت، تقوم الشركة الأم بتحويل 10% من صافي الربح إلى رصيد الاحتياطي الإجمالي حتى يتجاوز 50% من رأس المال، مع وضع قيود على عملية التحويل.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر رأس المال من خلال المراقبة المستمرة لمعدل المديونية. بلغ معدل المديونية في نهاية السنة ما يلي:

2019	2020	
202,240,054	211,574,810	تمويل من الغير
(4,024,768)	(4,673,975)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
198,215,286	206,900,835	صافي الدين
317,207,973	306,177,712	مجموع حقوق الملكية
62.49	67.58	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:

الموجودات المالية	القيمة العادلة كما في		مستوى	أساليب التقييم	مدخلات غير ملحوظة هامة	علاقة المدخلات غير الملحوظة بالقيمة العادلة
	2019	2020				
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر:						
أسهم مسعرة	94,215	220,631	1	آخر سعر أمر شراء	لا يوجد	لا يوجد
أسهم ملكية خاصة	38,158,088	36,330,386	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
صناديق استثمار	425,895	426,178	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
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل						
أسهم مسعرة	577,723	732,838	1	آخر سعر أمر شراء	لا يوجد	لا يوجد
أسهم ملكية خاصة	22,329,021	19,736,990	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

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

31 ديسمبر 2019		31 ديسمبر 2020		موجودات مالية:
القيمة العادلة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	
172,643	172,643	191,981	191,981	- مستحق من أطراف ذات صلة
5,221,356	5,221,356	6,684,081	6,684,081	- ذمم مدينة
4,024,768	4,024,768	4,673,975	4,673,975	- نقد ونقد معادل
9,418,767	9,418,767	11,550,037	11,550,037	
199,868,089	202,240,054	209,236,033	211,574,810	مطلوبات مالية:
15,910,199	15,910,199	15,373,452	15,373,452	- تمويل من الغير
215,778,288	218,150,253	224,609,485	226,948,262	- ذمم دائنة

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.

الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

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

تتم مراجعة التقديرات والإفتراضات 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 الهامة:

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 تغيير في الظروف يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر في قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل التغيير في استراتيجية الأعمال).

خصم دفعات عقد الإيجار

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

تعديل عقود الإيجار

ارتأت المجموعة، بوصفها الطرف المؤجر، أن التغييرات في دفعات عقود الإيجار الناتجة عن البنود المنصوص عليها بموجب العقد الأصلي أو القوانين المطبقة أو اللوائح المعمول بها هي جزء من الشروط والأحكام الأصلية لعقد الإيجار، حتى إذا كان أثر تلك الشروط (الناشئة عن حدث مثل جائحة كوفيد - 19) لم يكن متوقع في وقت سابق. وفي هذه الحالة، لا يوجد تعديل على عقود الإيجار فيما يتعلق أغراض المعيار الدولي للتقارير المالية 16.

تصنيف الاستثمارات

عند اقتناء الاستثمار، واستناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمن الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة، تقوم المجموعة بتصنيف الاستثمارات "بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر".

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.

دليل انخفاض قيمة الاستثمارات

تقوم المجموعة بتقدير انخفاض قيمة جميع الاستثمارات المدرجة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل المجمع باستثناء أدوات حقوق الملكية. يعتبر انخفاض القيمة مناسباً عندما يكون هناك دليل موضوعي على تدهور المركز المالي للشركة المستثمر فيها، بما في ذلك عوامل مثل أداء الصناعة والقطاع، والتغيرات في التكنولوجيا والتدفقات النقدية التشغيلية والتمويلية. إيضاح 23 يبين أثر ذلك على البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (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 المنشأة من خلال تمثيلها في مجالس إدارتها بواقع عضوين من سبعة أعضاء.

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 29).

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 بسبب 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 بمقيّم خارجي مؤهل للقيام بعملية التقييم.

عند تقدير القيمة العادلة لأصل أو التزام، تستخدم المجموعة البيانات التي يمكن ملاحظتها في السوق إلى الحد الذي تتوافر فيه. في حالة عدم توفر مدخلات المستوى 1، تقوم المجموعة بإشراك مقيمين مؤهلين من أطراف ثالثة لإجراء التقييم. تعمل الإدارة عن كثب مع المقيمين الخارجيين المؤهلين لإنشاء تقنيات التقييم المناسبة ومدخلات للنموذج.

إن تقييمات استثمارات الأسهم الخاصة، والمقابل الطارئ في عمليات دمج الأعمال والموجودات المالية غير المشتقة المحتفظ بها للمتاجرة حساسة بشكل خاص للتغيرات في واحد أو أكثر من المدخلات غير القابلة للملاحظة والتي تعتبر ممكنة بشكل معقول خلال السنة المالية التالية. مزيد من المعلومات حول القيم الدفترية لهذه الأصول وحساسية تلك المبالغ للتغيرات في المدخلات غير القابلة للرصد مبينة في (إيضاح 3.3).

إن المعلومات حول أساليب التقييم والمدخلات اللازمة التي تم استخدامها لتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تم الإفصاح عنها في (إيضاحات 3.3 و6).

انخفاض في قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة "بخلاف الأرض والعقارات المحتفظ بها للمتاجرة"

تقوم المجموعة بمراجعة قيمة محل الاستخدام أو تقييم القيمة العادلة للموجودات الملموسة وغير الملموسة "بخلاف الأرض والعقارات المحتفظ بها للمتاجرة" على أساس مستمر لتحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص لانخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع. وبصفة خاصة يتعين على الإدارة اتخاذ حكماً جديراً 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.

أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

تقوم المجموعة بمراجعة صافي القيمة الممكن تحقيقها للأرض والعقارات المحتفظ بها للمتاجرة في تاريخ كل تقرير. تقوم الإدارة بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض قيمة الأرض والعقارات المحتفظ بها للمتاجرة. يتطلب تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها حكماً كبيراً ويتضمن تقييم العوامل بما في ذلك خبير خارجي مستقل وظروف السوق التي تمثل سعر البيع المقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف التي سيتم تكبدها في التسويق والبيع والتوزيع.

احتساب مخصص الخسارة

تقوم المجموعة بتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة على كافة الموجودات النقدية المدرجة بالتكلفة المطفأة. 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).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

5. ممتلكات ومنشآت ومعدات

التكلفة	أراضي ومباني	أثاث وتجهيزات	مفروشات وأواني	معدات مكتبية وأدوات ومركبات	المجموع
الرصيد في 1 يناير 2019	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
إضافات	-	266,786	-	340,918	607,704
الرصيد في 31 ديسمبر 2020	26,393,151	12,333,385	3,681,098	2,362,909	44,770,543
الاستهلاك المتراكم					
الرصيد في 1 يناير 2019	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
استهلاك السنة	569,532	936,227	19,050	239,792	1,764,601
الرصيد في 31 ديسمبر 2020	5,720,740	10,840,980	3,626,754	1,530,211	21,718,685
صافي القيمة الدفترية					
كما في 31 ديسمبر 2020	20,672,411	1,492,405	54,344	832,698	23,051,858
كما في 31 ديسمبر 2019	21,241,943	2,161,846	73,394	731,572	24,208,755
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:

2019	2020	
370,400,645	377,023,226	الرصيد في 1 يناير
3,758,963	1,147,773	إضافات خلال السنة
1,175,865	-	المحول من أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(175,482)	-	المحول إلى الممتلكات والمنشآت والمعدات
1,863,235	(637,567)	التغير في القيمة العادلة
377,023,226	377,533,432	الرصيد في 31 ديسمبر

يتم تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 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 رسملة صافي الإيرادات وباستخدام إيرادات التأجير السائدة في السوق لكافة وحدات العقارات ويتم تصنيفها على أساس المستوى 3. إن معدل الرسملة المطبق قد تم تحديده بالرجوع إلى معدلات رسملة الإيراد الملحوظة للمقيمين والمنطقة التي تقع بها العقارات، ويتم تعديل معدلات رسملة الإيرادات على أساس دراية المقيمين بأية عوامل متعلقة بشكل خاص بتلك العقارات ويتضمن النموذج المستخدم بعض المدخلات غير الملحوظة ومنها متوسط معدل الرسملة. بلغ متوسط معدل الرسملة المستخدم في التقييم 7.5% (7.5% - 31 ديسمبر 2019) أخذاً في الاعتبار رسملة الإيجارات وطبيعة العقار وظروف السوق الحالية.

إن الزيادة في معدلات الرسملة 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 260,153,560 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 (271,853,260 دينار كويتي - 31 ديسمبر 2019) مرهونة لدى مؤسسات مالية محلية كضمانات مقابل التمويل الذي حصلت عليه المجموعة (إيضاح 18).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

إن الاستثمارات العقارية تتضمن القيمة العادلة لحق استخدام مشروع بوليفارد الذي ينتهي في العام 2036. بلغ رصيد التزامات عقود الإيجار كما يلي:

2019	2020
2,542,755	2,543,501
188,797	96,637
2,731,552	2,640,138

التزامات إيجارات غير متداولة
مبالغ مستحقة السداد بعد 12 شهر
التزامات إيجارات متداولة
مبالغ مستحقة السداد خلال 12 شهر

7. استثمارات في شركات زميلة

7.1 معلومات مالية

2019	2020	نسبة الملكية %		النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	الشركة
		2019	2020			
8,974,061	5,821,289	27.42	27.42	استثمار عقاري	الكويت	برج هاجر العقارية
9,742,202	10,554,088	36.02	36.85	خدمات	الكويت	شركة الكويتية للمنتزهات
4,664,495	4,612,739	22.71	22.71	استثمار عقاري	السعودية	شركة بيان العقارية
2,829,925	2,908,709	19.35	19.35	شركة قابضة	الكويت	شركة أفكار القابضة
2,773,715	3,159,075	23.13	23.13	استثمار عقاري	الكويت	شركة مجتمعات الأسواق التجارية
701,042	750,318	43.00	43.00	استثمار عقاري	الكويت	شركة الفرص الخليجية
10,849,429	10,000,946	44.87	44.87	سياحة	الكويت	شركة الجواهر السياحية
4,246,773	4,252,196	30.00	30.00	استثمار عقاري	الإمارات	فيكتشن كلوب فنشر
1,552,567	1,198,138	36.00	36.00	استثمار عقاري	البحرين	شركة ويفز بديع ديفيلوبمنت
704,899	923,292					أخرى
47,039,108	44,180,790					

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 4,655,353 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 (4,024,399 دينار كويتي - 31 ديسمبر 2019).

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

2019	2020	
20,129,755	22,456,993	موجودات متداولة
13,087,070	11,905,083	موجودات غير متداولة
4,825,663	4,235,759	مطلوبات متداولة
879,089	946,314	مطلوبات غير متداولة
2019	2020	
7,252,622	4,217,037	الإيرادات
1,220,733	851,319	ربح السنة
776,520	444,630	إجمالي الدخل الشاملة الأخرى
2019	2020	
24,921,522	18,600,571	موجودات متداولة
33,576,957	32,245,717	موجودات غير متداولة
12,779,526	16,587,869	مطلوبات متداولة
12,732,046	12,767,835	مطلوبات غير متداولة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2019	2020	
17,260,041	2,225,003	الإيرادات
3,795,016	(6,472,293)	(خسارة)/ ربح السنة
1,375,600	1,375,600	توزيعات مستلمة من الشركة الزميلة خلال السنة

شركة الجهراء السياحية

2019	2020	
6,954,705	4,343,406	موجودات متداولة
19,709,348	20,534,745	موجودات غير متداولة
1,002,445	1,123,789	مطلوبات متداولة
1,483,340	1,463,891	مطلوبات غير متداولة

2019	2020	
6,748,013	4,043,960	الإيرادات
3,206,577	1,399,562	ربح السنة
1,659,141	1,422,121	توزيعات مستلمة من الشركة الزميلة خلال السنة

المعلومات الإجمالية للشركات الزميلة التي لا تعتبر جوهرية على حدة

2019	2020	
(218,331)	(58,752)	حصة المجموعة في الخسائر
51,761	162,157	حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر للسنة
(166,570)	103,405	حصة المجموعة في إجمالي (الربح)/ الخسارة الشاملة للسنة
17,473,416	17,804,467	القيمة الدفترية الإجمالية لحصة المجموعة في هذه الشركات الزميلة

8. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2019	2020	
94,215	220,631	استثمارات في أسهم مسعرة
38,158,088	36,330,386	استثمارات في أسهم ملكية خاصة مدارة من قبل الغير
425,895	426,178	صناديق استثمار
38,678,198	36,977,195	

تم تقدير القيمة العادلة للاستثمارات بناءً على تقارير مديري الاستثمار كما هو مبين في إيضاح 3.3.

9. أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

2019	2020	
13,180,088	13,685,607	الرصيد كما في 1 يناير
1,899,380	393,827	إضافات
(1,175,865)	-	المحول للاستثمارات العقارية
(206,369)	(535,246)	مبيعات خلال السنة
(11,627)	326	رد/ (انخفاض) في القيمة
13,685,607	13,544,514	الرصيد كما في 31 ديسمبر

تم تحديد صافي القيم الممكن تحقيقها 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 2020
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2019	2020	
7,357,665	7,814,964	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
172,643	191,981	ذمم تجارية مدينة
(4,477,570)	(5,181,225)	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 27)
3,052,738	2,825,720	مخصص الخسارة
83,149	3,725,338	دفعة مقدمة لاقتناء استثمارات
4,873,614	4,962,370	دفعات مقدمة لشراء أراضي
754,488	490,603	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
182,471	192,963	مصروفات مدفوعة مقدماً
332,756	344,246	تأمينات مستردة
2,008,505	3,706,096	أرصدة مدينة أخرى
11,287,721	16,247,336	

فيما يلي تحليل أعمار الذمم التجارية المستحقة وغير المحصلة (المنخفضة) كما في 31 ديسمبر 2020:

2019	2020	
903,330	774,647	0 - 90 يوماً
326,195	369,647	91 - 180 يوماً
671,827	837,090	181 - 365 يوماً
4,252,184	4,838,510	أكثر من 365 يوماً
6,153,536	6,819,894	
(4,477,570)	(5,181,225)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

فيما يلي الحركة على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة خلال السنة:

2019	2020	
4,632,085	4,477,570	الرصيد كما في 1 يناير
293,751	889,115	المكون خلال السنة
(225,365)	(89,352)	رد مخصص خسائر ائتمان متوقعة
(222,901)	(96,108)	ديون معدومة
4,477,570	5,181,225	الرصيد كما في 31 ديسمبر

12. النقد والنقد المعادل

2019	2020	
6,185	5,127	نقد بالصندوق
3,268,583	2,668,848	نقد لدى بنوك ومؤسسات مالية
750,000	2,000,000	ودائع لدى مؤسسات مالية
4,024,768	4,673,975	
(200,000)	-	ناقصاً: ودائع لدى مؤسسات مالية لأكثر من 3 أشهر
3,824,768	4,673,975	النقد والنقد المعادل لأغراض التدفقات النقدية

بلغ معدل العائد على الودائع لدى مؤسسات مالية 1.2% (2.9% - 2019).

13. رأس المال

بلغ رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع 184,069,975 دينار كويتي موزع على 1,840,699,751 سهم بقيمة إسمية قدرها 100 فلس للسهم مدفوعة نقداً بالكامل كما في 31 ديسمبر 2020 (178,708,714 دينار كويتي موزعاً على 1,787,087,137 سهم كما في 31 ديسمبر 2019).

خلال عام 2020، تم زيادة رأس المال المدفوع للشركة الأم عن طريق توزيع أسهم منحة بواقع 3% من رأس المال المدفوع (3 أسهم لكل 100 سهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ 14 يوليو 2020 بأثر زيادة رأس المال بأسهم المنحة (إيضاح 26).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

14. أسهم خزينة

2019	2020	
35,125,820	82,427,994	عدد الأسهم
1.96	4.48	النسبة إلى الأسهم المصدرة (%)
3,319,390	9,396,791	القيمة السوقية
3,196,562	7,953,856	التكلفة

يتعين على الشركة الأم الاحتفاظ باحتياطات 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 15,333,943 سهم من أسهم الخزينة كما في 31 ديسمبر 2020 (14,887,324 سهم - 31 ديسمبر 2019).

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 والذكاة 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. احتياطات أخرى

احتياطي التغير في القيمة العادلة	حصة المجموعة من احتياطات شركات زميلة	فائض إعادة تقييم ممتلكات ومنشآت ومعدات	ترجمة عمالات أجنبية	احتياطي أسهم خزينة	الإجمالي	
(673,151)	235,522	5,547,886	264,014	-	5,374,271	الرصيد كما في 1 يناير 2019 إجمالي (الخسائر)/ الدخل الشامل الأخر
(524,895)	66,596	-	61,564	-	(396,735)	بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(59,286)	-	-	-	-	(59,286)	توزيعات عينية من أسهم الخزانة
(1,257,332)	302,118	5,547,886	325,578	282,476	5,200,726	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019
(1,257,332)	302,118	5,547,886	325,578	282,476	5,200,726	الرصيد كما في 1 يناير 2020 إجمالي (الخسائر)/ الدخل الشامل الأخر
(371,337)	690,849	-	41,597	-	361,109	بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(208,999)	-	-	-	-	(208,999)	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020
(1,837,668)	992,967	5,547,886	367,175	282,476	5,352,836	

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:

2019	2020	
13,593,613	18,678,019	الجزء المتداول
188,646,441	192,896,791	الجزء غير المتداول
202,240,054	211,574,810	

كما في 31 ديسمبر 2020، يبلغ متوسط تكلفة التمويل من الغير 3.04% (4.19% - 31 ديسمبر 2019).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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 2020 (245,697,583 سهم - 31 ديسمبر 2019) من أسهم شركة السالمية جروب (شركة تابعة) بالإضافة إلى الموجودات التالية:

2019	2020	
22,879,762	21,471,165	ممتلكات ومنشآت ومعدات
271,853,260	260,153,560	استثمارات عقارية (إيضاح 6)
19. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى		
2019	2020	
1,839,956	878,692	ذمم تجارية دائنة
32,167	26,393	مستحق إلى طرف ذي صلة (إيضاح 27)
1,056,868	1,050,096	محجوز ضمان
3,132,105	2,638,184	مصاريف مستحقة
575,262	620,918	إيجار مقبوض مقدماً
3,761,211	3,566,431	تأمينات من الغير
94,316	94,316	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
274,951	53,301	ضريبة دعم العمالة الوطنية
61,110	-	الزكاة
260,817	475,221	توزيعات مستحقة للمساهمين
4,821,436	5,969,900	ذمم دائنة أخرى*
15,910,199	15,373,452	

* تتضمن الأرصدة الدائنة الأخرى التزامات إيجارات بمبلغ 96,637 دينار كويتي مستحقة خلال اثنا عشر شهراً (188,797 دينار كويتي - 2019).

20. صافي إيرادات من أنشطة تشغيلية

2019	2020	
25,248,463	19,150,740	إيرادات تشغيلية
4,976,519	1,364,337	إيرادات تأجير عقارات
30,224,982	20,515,077	إيرادات فندقية وضيافة
(4,705,819)	(4,202,842)	مصاريف تشغيلية
(5,282,959)	(2,947,252)	مصاريف عقارات
(9,988,778)	(7,150,094)	مصاريف فندقية وضيافة
20,236,204	13,364,983	

- تتضمن المصاريف الفندقية مبلغ 1,523,003 دينار كويتي والتي تمثل استهلاك السنة الحالية لمبنى الفندق والمعدات ذات الصلة (1,730,808 دينار كويتي - 31 ديسمبر 2019).

- عقود الإيجار التشغيلية، التي تكون فيها المجموعة هي المؤجر، تتعلق باستثمار عقاري مملوك من قبل المجموعة بشروط إيجار تتراوح بين سنة إلى خمس سنوات، مع خيار التجديد لفترات مماثلة. تحتوي جميع عقود الإيجار التشغيلية على شروط تعاقدية تتعلق بمراجعة قيمة الإيجار لتعكس القيمة السوقية في حالة استخدام المستأجر لخيار التجديد. ليس لدى المستأجر خيار شراء العقار عند انتهاء فترة الإيجار.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2019		2020		
2,546,719	1,854,741			21. ربح من استثمارات
1,454,909	(1,928,645)			استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
426,873	233,313			توزيعات نقدية
11,666	361			استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
1,893,448	(1,694,971)			(خسارة)/ ربح من التغير في القيمة العادلة
4,440,167	159,770			توزيعات نقدية
				ربح من بيع
				22. ربح من بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
254,839	578,619			بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(206,369)	(535,246)			تكلفة بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
48,470	43,373			
				23. مخصصات وانخفاض في القيمة
(25,547)	-			انخفاض في قيمة استثمار في شركات زميلة
(68,386)	(799,763)			صافي الحركة على مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(93,933)	(799,763)			
				24. ربحية السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم
14,583,884	1,005,374			تحتسب ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزنة). تحتسب ربحية السهم المخففة عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزنة) زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. لم يكن لدى الشركة الأم أية أسهم مخففة كما في 31 ديسمبر 2019/ 2020.
1,808,438,515	1,787,382,128			صافي الربح (دينار كويتي)
8.06	0.56			المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
				ربحية السهم الأساسية (فلس)
				تم تعديل ربحية السهم للسنة الحالية والمقارنة أخذاً في الاعتبار الأثر الناتج من توزيع أسهم المنحة خلال السنة الحالية (إيضاح 26).
				25. استثمارات في شركات تابعة
				تضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وكياناتها التابعة التالية:
				اسم الشركة
				النشاط
				بلد التأسيس
				نسبة المساهمة (%)
				2019
				2020
77.57	77.57	دولة الكويت	استثمار عقاري	شركة المتاجرة العقارية ش.م.ك.م
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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

فيما يلي ملخص البيانات المالية المتعلقة بالشركات التابعة للمجموعة والتي تتضمن حقوق جهات غير مسيطرة هامة نسبياً:

شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع

2019	2020
1,441,584	3,157,174
69,860,000	70,325,000
1,247,445	2,318,360
16,080,538	14,185,456
44,203,715	46,664,587
9,769,886	10,313,771

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

2019	2020
5,110,070	4,689,812
(2,360,147)	(1,685,057)

الإيرادات
المصروفات

2019	2020
2,749,923	3,004,755
2,251,998	2,460,870
497,925	543,885

ربح السنة
ربح السنة العائد العائد لمساهمي الشركة الأم
ربح السنة العائد لحصص غير مسيطرة

2019	2020
2,251,998	2,460,870
497,925	543,885
2,749,923	3,004,755

إجمالي الدخل الشامل العائد لمساهمي الشركة الأم
إجمالي الربح الشامل العائد لحصص غير مسيطرة
إجمالي الدخل الشامل للسنة

2019	2020
3,772,828	2,855,532
(326,156)	189,343
(2,874,795)	(1,172,244)
571,877	1,872,631

صافي التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التشغيلية
صافي التدفق النقدي الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية
صافي التغير في النقد والنقد المعادل للشركة التابعة

شركة المتاجرة العقارية

2019	2020
9,720,419	13,106,271
66,085,882	71,693,159
1,941,228	1,498,071
15,108,600	22,738,881
45,812,228	47,438,295
12,944,245	13,124,183

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2019	2020	
6,172,778	4,522,370	الإيرادات
(862,690)	(658,531)	المصروفات
5,310,088	3,863,839	ربح السنة
4,144,189	3,174,818	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
1,165,899	689,021	ربح السنة العائد لحصص غير مسيطرة
5,357,134	3,213,805	إجمالي الدخل الشامل العائد لمساهمي الشركة الأم
1,176,450	700,293	إجمالي الدخل الشامل العائد لحصص غير مسيطرة
4,180,684	3,914,098	إجمالي الدخل الشامل للسنة
520,354	520,355	توزيعات مدفوعة لحصص غير مسيطرة
1,421,143	(1,883,721)	صافي التدفق النقدي (المستخدم في) // الناتج من الأنشطة التشغيلية
2,554,170	(2,389,805)	صافي التدفق النقدي (المستخدم في) // الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(3,526,209)	4,100,631	صافي التدفق النقدي الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
449,104	(172,895)	صافي التغير في النقد والنقد المعادل للشركة التابعة

26.

توزيعات

انعقدت الجمعية العمومية السنوية العادية بتاريخ 3 مايو 2020، وتم اعتماد توزيعات نقدية على المساهمين المقيدين كما في تاريخ الاستحقاق بواقع 5% بعد طرح أسهم الخزينة، وتوزيع أسهم منحة بواقع 3% من رأس المال المدفوع (3 سهم لكل 100 سهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (توزيعات نقدية 5% للسهم وأسهم منحة 2% رأس المال المدفوع من أسهم الخزينة كما في 31 ديسمبر 2018).

عام 2020، اقترح مجلس إدارة الشركة الأم توزيعات أرباح نقدية بنسبة 3% وأسهم منحة (أسهم خزينة) 2% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. يخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي والجهات الرقابية.

27.

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:

2019	2020	
1,024,600	711,094	المعاملات
484,797	-	مزايا الإدارة العليا
19,352	19,915	شراء أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
343,286	392,431	إيرادات تشغيلية
234,270	130,979	مصاريف تشغيلية وأعباء أخرى
		شراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
172,643	191,981	الأرصدة
154,535	-	ذمم مدينة (إيضاح 11)
32,167	26,393	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
593,720	621,630	ذمم دائنة (إيضاح 19)
		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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2020		2019	
271,445	442,675	2,200,339	3,165,307
2,471,784	3,607,982		

28. الارتباطات الرأسمالية
رأسمال غير مستدعي - استثمارات
عقود مبرمة عن مشاريع قيد التنفيذ

2020		2019	
3,459,988	3,459,088		

29. التزامات محتملة
خطاب ضمان

30. 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.

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

2020			
المجموع	القطاع الاستثماري	القطاع الفندقي	القطاع العقاري
19,594,749	(861,706)	1,364,337	19,092,118
(9,521,733)	(211,845)	(2,947,252)	(6,362,636)
10,073,016	(1,073,551)	(1,582,915)	12,729,482
(7,834,736)			
2,238,280			

الإيرادات
التكاليف المباشرة
مجموع الربح
تكاليف غير موزعة
صافي الربح

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

الإيرادات
التكاليف المباشرة
مجموع الربح
تكاليف غير موزعة
صافي الربح

2020			
المجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت
12,119,667	1,691,670	(2,639,214)	13,067,211
(9,881,387)	-	(1,048,036)	(8,833,351)
2,238,280	1,691,670	(3,687,250)	4,233,860

التوزيع الجغرافي
إجمالي الإيرادات
إجمالي المصروفات
صافي الربح/ (الخسارة)

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

إجمالي الإيرادات
إجمالي المصروفات
صافي الربح

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

التوزيع الجغرافي للموجودات والمطلوبات

المطلوبات		الموجودات		
2019	2020	2019	2020	
191,231,618	225,613,475	432,220,436	430,800,344	دولة الكويت
30,414,536	4,887,741	60,004,459	56,876,300	دول الخليج
-	-	46,629,232	49,002,284	أخرى
221,646,154	230,501,216	538,854,127	536,678,928	

تأثير كوفيد-19

31.

أعلنت منظمة الصحة العالمية في 11 مارس 2020 تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) باعتباره جائحة عالمية. أدى هذا الحدث إلى تعطيل الأعمال بشكل واسع وما تبع ذلك من آثار سلبية على النشاط الاقتصادي. تزاوالمجموعة أعمالها في اقتصاديات تعتمد بشكل نسبي على أسعار النفط الخام. كما في تاريخ التقرير، شهدت أسعار النفط تقلبات وتراجعاً غير مسبوق. تراقب المجموعة هذه الأوضاع عن كثب، وقد قامت بتفعيل خطط استمرارية الأعمال الخاصة بها وممارسات إدارة المخاطر الأخرى لإدارة حالة تعطيل الأعمال المحتملة وتأثيراتها على عملياتها وأدائها المالي نظراً لتفشي كوفيد-19.

أجرت المجموعة تقييماً لآثار كوفيد-19 على النتائج المالية للمجموعة، وذلك في ضوء المعايير الدولية للتقارير المالية، وقامت بدمج النتائج في هذه البيانات المالية المجمعة وشرح التغييرات أدناه المتعلقة بالأحكام والتقدير في ضوء المعايير الدولية للتقارير المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

تقديرات وأحكام التقييم

أخذت المجموعة في الاعتبار التأثير المحتمل للتقلبات الاقتصادية الحالية على المبالغ المدرجة للاستثمارات المالية الغير مدرجة للمجموعة. تمثل المبالغ المدرجة أفضل تقدير للإدارة بناءً على معلومات يمكن ملاحظتها كما في تاريخ التقرير. بالنظر إلى تأثير كوفيد-19، تراقب المجموعة عن كثب ما إذا كانت القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تمثل السعر الذي يمكن تحقيقه للمعاملات بين المشاركين في السوق في السيناريو الحالي. تم الإفصاح عن مزيد من المعلومات حول سياسة المجموعة فيما يتعلق بقياسات القيمة العادلة في إيضاح 2.3.2.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

أخذت المجموعة بالاعتبار أي مؤشرات انخفاض ناشئة وأي شكوك جوهرية حول أصولها غير المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة وخلصت إلى عدم وجود تأثير مادي بسبب كوفيد-19.

احتساب مخصص الخسارة

أعدت المجموعة تقييم المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد الخسارة الائتمانية المتوقعة كما في 31 ديسمبر 2020. قامت المجموعة بتحديث المعلومات التطلعية بناءً على أفضل التقديرات والأحكام الخاصة بتقييم المجموعة للمناخ الاقتصادي الحالي للسوق المعني التي تمارس فيها تأثيرها على العملاء من خلال قطاعات مختلفة، والزيادة الكبيرة الناتجة في مخاطر الائتمان وإعادة تقدير خسائر الائتمان المتوقعة كما في 31 ديسمبر 2020. خلصت الإدارة إلى أن المبلغ عنها تمثل أفضل تقييم للإدارة بناءً على المتاح الملحوظ المعلومات ولا يوجد تأثير مادي بسبب كوفيد-19.

الاستثمارات العقارية

أخذت المجموعة في الاعتبار أفضل المعلومات المتاحة حول الأحداث الماضية والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية لتحديد المبالغ المدرجة للاستثمارات العقارية للمجموعة في هذه البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، مع استمرار تقلب الأسواق والاقتصاد، كانت المجموعة تراقب الأحداث باستمرار. بناءً على التقييم الذي أجري من قبل مقيم خارجي، لم تكن هناك حركة هامة في القيمة العادلة للممتلكات بسبب كوفيد-19. تعتقد إدارة المجموعة أن المبالغ المسجلة تمثل أفضل تقدير في ظل المعلومات المتاحة.

تعديل عقود الإيجار

قامت المجموعة "كمؤجر" باعتبار أن التغييرات في دفعات عقود الإيجار الناتجة عن البنود المنصوص عليها بموجب العقد الأصلي أو القانون المطبق أو اللوائح المعمول بها هي جزء من الشروط والأحكام الأصلية لعقد الإيجار حتى وإن لم يتم توقعه سابقاً. وبناءً عليه، لا يوجد تعديل على عقود الإيجار فيما يخص المعيار الدولي للتقارير المالية 16. إن أثر التغييرات في دفعات عقود الإيجار هو تخفيض الإيرادات بمبلغ 6.6 مليون دينار كويتي تقريباً.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

المنح الحكومية

قامت حكومة دولة الكويت بتقديم دعم مالي لأصحاب الأعمال استجابة للوباء. خلال السنة، تلقت المجموعة منحة حكومية بمبلغ 26,958 دينار كويتي تتعلق بالمستفيدين الكويتيين المسجلين على الباب الثالث من قانون العمل الكويتي. إن المنحة الحكومية هي جزء من المساعدة المقدمة للعمالة الوطنية في القطاع الخاص لمدة تصل إلى ستة أشهر اعتباراً من أبريل 2020. وقد تم احتساب الدعم المالي وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة 20 "محاسبة المنح الحكومية والإفصاح عن المساعدات الحكومية" والاعتراف به في بيان الربح أو الخسارة المجمع كإيرادات أخرى على أساس منتظم على مدى الفترات التي تعترف بها المجموعة بتكاليف الموظفين ذات الصلة.

تعديل الالتزامات المالية

قامت المجموعة بتأخير سداد أصل الدين المستحق للتمويل من طرف ثالث لفترة ستة أشهر ابتداءً من 1 يونيو 2020 بمبلغ 2.596 مليون دينار كويتي، وإعادة الجدولة لعام 2025 بمبلغ 1.484 مليون دينار كويتي (إيضاح 18). يعتبر تأجيل الأقساط بمثابة دعم سيولة قصير الأجل لمعالجة أي مشاكل متعلقة بالتدفق النقدي كما هو معلن من قبل بنك الكويت المركزي.

مبدأ الاستمرارية

قامت المجموعة بتقييم ما إذا كانت تزاوُل أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية في ضوء الظروف الاقتصادية الحالية وجميع المعلومات المتاحة حالياً حول المخاطر وحالات عدم التأكد المستقبلية. أُجريت التوقعات لتشمل الأداء المستقبلي للمجموعة ورأس المال والسيولة باستخدام التقديرات المنقحة للتدفقات النقدية. رُغم الأثر المتنامي لفيروس كوفيد-19، إلا أن التوقعات الحالية تشير إلى أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في مزاولة عملياتها التشغيلية فضلاً عن أن موقفها المتعلق بالاستمرارية لم يتأثر إلى حد كبير ولم يتغير. ونتيجة لذلك، فقد أعدت هذه البيانات المالية المجمعة بشكل ملائم على أساس مبدأ الاستمرارية.



شركة السلمية لدراسات التطوير العقاري
AL SALMIYA GROUP FOR ENTERPRISE DEVELOPMENT CO.K.S.C

SYMPHONY
STYLE MALL



سيمفوني للشقق المفروشة
SYMPHONY FURNISHED APARTMENTS

قاعة بوليفارد
Boulevard Ballroom



شركة المتاجرة
التجارية



عنة التجارة
AL-TIJARIA ELITE



الاستاذة سميرة
A Prestigious Start
الشركة التجارية العقارية جيمس ستيفنسون سول - الكويت
James Stephenson Real Estate Company - Kuwait



التشويق
Al Sharouq

DINEZONE



التجارة
AL-TIJARIA



بوليفارد
boulevard



جمان
juman



جمان
juman



زرع شجرة في وطنك
PLANT A TREE RYAN COUNTRY



THATCHER
Complex



الاستاذة سميرة
A Prestigious Start
الشركة التجارية العقارية جيمس ستيفنسون سول - الكويت
James Stephenson Real Estate Company - Kuwait



SYMPHONY
TOWER



الاستاذة سميرة
A Prestigious Start
الشركة التجارية العقارية جيمس ستيفنسون سول - الكويت
James Stephenson Real Estate Company - Kuwait



إدارة
edara
لتحسين عقارتك
Let us manage your property



الاستاذة سميرة
A Prestigious Start
الشركة التجارية العقارية جيمس ستيفنسون سول - الكويت
James Stephenson Real Estate Company - Kuwait



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



إشراق أمل
SHINING HOPE



C.R. 239 - Capital: KD 184,069,975
Tel.: (+965) 1805252, 22902900 Fax: (+965) 22902901
State of Kuwait, P.O.Box: 4119 Safat 13042
E-mail: crc@altijaria.com

www.altijaria.com