

2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





حضرة صاحب السمو
الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو
الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت



سمو
الشيخ أحمد نواف الأحمد الصباح
رئيس مجلس وزراء دولة الكويت

المحتويات

5	مجلس الادارة
6	الادارة التنفيذية
8	رسالة رئيس مجلس الادارة
10	تقرير مجلس الادارة
18	تقرير الحوكمة
56	تقرير التعاملات مع أطراف ذات صلة
57	جدول أعمال الجمعية العامة العادية
58	المؤشرات المالية
60	البيانات المالية

مجلس الإدارة



عدوان محمد العدواني
نائب رئيس مجلس الإدارة



عبدالفتاح محمدرفيح معرفي
رئيس مجلس الإدارة



حسين عبدالله جوهر
عضو مجلس الإدارة



م. إبراهيم محمد الغانم
عضو مجلس الإدارة



م. عبدالمطلب عبدالمناف معرفي
عضو مجلس الإدارة



عبدالعزيز مبارك الحساوي
عضو مجلس الإدارة



يوسف يعقوب العوضي
عضو مجلس الإدارة



طلال جاسم البحر
عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية

الرئيس التنفيذي	م. عبدالمطلب عبدالمناف معرفي	1
الرئيس التنفيذي لمجموعة الشؤون الإدارية والقانونية	صالح أحمد العريان	2
الرئيس التنفيذي لمجموعة الشؤون الفنية	م. يوسف غازي الصقعي	3
نائب الرئيس التنفيذي لمجموعة الشؤون الإدارية والقانونية	محمد حيدر غضنفرى	4
نائب الرئيس التنفيذي لمجموعة العقار	م. حمود عقله العنزي	5
مدير إدارة المحاسبة	فؤاد حسن زعرور	6
مدير إدارة المالية والتخطيط الإستراتيجي	وليد يوسف ويزاني	7
نائب مدير إدارة الاستثمار	أحمد عباس شكيب	8

مهام ومسؤوليات وصلاحيات وإنجازات 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.

1. تنفيذ الاستراتيجية والخطة السنوية وكافة الخطط والسياسات واللوائح والأنظمة الداخلية المعتمدة من قبل المجلس.
 2. المسؤولية الكاملة عن الأداء العام للشركة ونتائج أعمالها وذلك من خلال إنشاء هيكل إدارة يعزز المساءلة والشفافية. إعداد التقارير الدورية (مالية وغير مالية) بشأن التقدم المحرز في نشاط الشركة في ضوء خطط وأهداف الشركة الاستراتيجية، وعرض تلك التقارير على مجلس الإدارة.
 3. 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 المعتمدة من قبل الهيئة.
 4. إدارة العمل اليومي وتسيير جميع الأنشطة والموارد البشرية والمالية بالشكل الأمثل والعمل على تعظيم الأرباح وتقليل النفقات وتحقيق الأهداف واستراتيجية الشركة.
 5. المشاركة الفعالة في بناء وتنمية ثقافة القيم الأخلاقية في الشركة.
 6. وضع نظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر والتأكد من كفاءة وفعالية تلك النظم والحرص على الالتزام بنزعة المخاطر المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
 7. تقديم المعلومات والتقارير اللازمة لمجلس الإدارة في التوقيت المناسب بشكل دقيق وشامل.
 8. تقديم التوصيات بخصوص الإستراتيجية والخطط المتبعة بهدف التحسين والتطوير من خلال خطط مدروسة للتأكد من كفاءتها وفعاليتها.
 9. الالتزام بتطبيق الصلاحيات والمسؤوليات الممنوحة وفقاً لمنظومة الصلاحيات المعتمدة.
 10. رفع تقارير دورية عن ممارسة الإدارة التنفيذية للصلاحيات المفوضة من المجلس.
 11. تقديم المقترحات والتوصيات من ضوء التطبيق والممارسة بهدف تطوير وتحديث السياسات والإجراءات ورفعها إلى اللجان المعنية والمجلس للإعتماد النهائي.
 12. المتابعة للتأكد من تطبيق القوانين والأنظمة واللوائح الصادرة عن الجهات الرقابية وإعداد تقارير تتضمن التوصيات بشأن المعوقات والتحديات الناتجة عن التطبيق.
- وقد قامت الإدارة التنفيذية خلال عام 2022 بإنجاز مهامها ومسؤولياتها وفقاً للصلاحيات.



رسالة رئيس مجلس الإدارة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،
حضرات السادة المساهمين الكرام،،

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

كما يسعدني والأخوة أعضاء مجلس الإدارة أن نقدم لكم التقرير السنوي للشركة عن البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، والذي يتضمن صورة واضحة عن أداء الشركة ومركزها المالي. ويعرض أهم الإنجازات خلال هذا العام والتي تعكس الجهود المبذولة في سبيل تطوير الأداء وتحقيق الأهداف المرجوة لضمان مصلحة المساهمين.

لقد أسفرت نتائج الشركة لهذا العام عن تحقيق صافي أرباح بلغت 12,479,693 د.ك (فقط إثني عشر مليون وأربعمائة وتسعة وسبعون ألفاً وستمائة وثلاثة وتسعون ديناراً كويتي). وقد حافظت الشركة على نسب الأداء والعوائد حيث بلغ العائد على حقوق المساهمين 4.31%، والعائد على رأس المال 6.78% والعائد على إجمالي الأصول 2.42%. كما حققت الشركة خلال العام 2022 نمواً في الإيرادات من العقارات والفندق بنسبة 14.85% مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي، حيث بلغت 29,011,751 د.ك خلال العام الحالي مقارنة بـ 25,259,459 د.ك مدعومة برفع مستويات الإشغال .

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

السادة المساهمين الكرام

واستمراراً لمنهجية الشركة واستراتيجيتها القائمة على أساس المحافظة على تنوع المحفظة العقارية والاستثمارية من حيث حجم وطبيعة الاستثمارات والتوزيع الجغرافي ضمن خطة عمل تهدف إلى الموازنة بين المخاطر والعوائد من خلال الدخول باستثمارات واعدة ومدرة للدخل، حيث قامت الشركة بالدخول في استثمارات جديدة في الولايات المتحدة والمانيا، وهولندا وبلجيكا وإيطاليا مع مجموعة من المستثمرين الاستراتيجيين عن طريق الشركات الإستثمارية الخليجية. حيث تكون هذه الاستثمارات في قطاع اللوجستي والمستودعات والعقارات المكتبية والسكنية.

ومن ناحية أخرى فأنتني وأعضاء مجلس الإدارة نبارك لأنفسنا ولكم بنجاح الشركة بالحصول على الترقية من السوق الرئيسي لتتضم إلى السوق الأول في بورصة الكويت والذي يستهدف الشركات ذات السيولة العالية والقيمة السوقية المتوسطة إلى الكبيرة "سوق النخبة"، والذي يعد تويجاً لمسارها الريادي وحصاداً لثمار سنوات من الجهد والعمل الدؤوب.

كما نشير إلى انضمام الشركة لمبادرة الاتفاق العالمي للأمم المتحدة لتحقيق مبادئ الاستدامة حيث تهدف هذه المبادرة إلى توحيد جهود الشركات الرائدة في المشاركة بمجالات حقوق الانسان، و مكافحة الفساد، ودعم البيئة والعمل اللائق. فعلى الرغم من إلتزام الشركة في تضمين هذه الأهداف ضمن أعمالها منذ سنوات طويلة إلا أن الإنضمام الى مثل هذه المبادرات يمهّد الطريق ويشجع الشركات الأخرى على انتهاج نفس المبادئ ضمن أولوياتها. وقد تنامي اهتمام التجارية بالمسؤولية الاجتماعية وحرصها على تطبيق مبادئ حوكمة الشركات 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، والثقافية، والعلمية، والصحية، والبيئية والاجتماعية.

السادة المساهمين الكرام

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

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



عبدالفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة

إنجازات ومشاريع الشركة

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 4,293 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 الأمريكي للخرسانة فرع الكويت، وهي جائزة تمنح تقديراً للأعمال المتميزة في مجال التصميم والإنشاء والتنفيذ للخرسانة على مستوى دولة الكويت.

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 من ثلاثة أجزاء الأول هو برج المكاتب التجارية ويتكون من 10 أدوار، والثاني هو سيمفوني ستايل مول ويحتوي على محلات تجارية موزعة على 2 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.

مطاعم لايت



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

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 17,378 متر مربع وتعتبر "مطاعم داين زون" عن مفهوم مميز مطاعم 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 و ثلاث 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 و سرداب. 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 و ثلاث غرف نوم وشقق دوبلكس Penthouse بالإضافة إلى فلل منفصلة Townhouse مكونة من 3 أدوار ولكل شقة شرفة مميزة و أيضاً يوجد حمامات سباحة خاصة. كما يتوفر في المجمع نادي صحي وملعب سكواش وحمامات سباحة وحدائق خلابة و غرفه ألعاب للأطفال. و 3 محلات تجارية.

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 قاعة الأفراح بمساحة شاسعة تتسع لأكثر من 800 شخص لتجعل ليلة العمر ومناسباتكم تجربة لا تنسى. كما تحتوي قاعة بوليفارد على غرفة خاصة بالعرائس تعطي أميرة الليلة الاحساس بالخصوصية والرفاهية والدلال لتهيئتها لعيش ليلة العمر بإدارة فندق سيمفوني ستايل. وقد تم تصميم الغرفة بألوان وتصاميم ملكية توحى بطابع من الترف تستحقه كل عروس. أما قاعة الاجتماعات فهي قاعة مجهزة تخطف الأنظار بمساحة كبيرة وتمنح الاحساس العالي بالمهنية والخصوصية.



إدارة (إدارة أملاك الغير)

إدارة هي وحدة الأعمال الاستراتيجية التابعة للشركة التجارية والمسؤولة عن توفير خدمات إدارة العقار بأعلى مستوياتها لتلبية احتياجات السوق وتقديم خدمات عقارية لكافة أنواع العقارات سواءً السكنية، التجارية، أو الاستثمارية. تنطلق 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 "مجمع بوليفارد و مجمع كيوب سابق".



مدراء عقار ذوي خبرة واسعة





الشركات التابعة

شركة المتاجرة العقارية شركة السامية جروب لتنمية المشاريع	دولة الكويت
الشركة التجارية للتطوير العقاري	مملكة البحرين
الشركة التجارية للتطوير العقاري	المملكة المغربية

الشركات الزميلة

شركة مجتمعات الأسواق التجارية الشركة الكويتية للمنتزهات شركة برج هاجر شركة أفكار القابضة شركة الجهراء السياحية شركة الفرص الخليجية	دولة الكويت
شركة بيان العقارية	المملكة العربية السعودية
شركة مزن الاستثمارية القابضة	المملكة المغربية
شركة قاكيشن كلوب فنشر	الإمارات العربية المتحدة
ويقرز بديع ديقيلومبنت الشركة التجارية للمنتزهات والتطوير العقاري	مملكة البحرين

الشركة التجارية للتطوير العقاري شركة تابعة برج سيمفوني - مملكة البحرين

جاري العمل على إكمال أعمال البناء في برج سيمفوني بمملكة البحرين حيث يتكون المشروع من 46 طابقاً و 351 شقة بالإضافة إلى باقة متنوعة من المرافق مما يجعله مثالياً للراغبين في الاستمتاع برغد العيش وراحة البال طوال الوقت. وقد حاز برج سيمفوني على جائزة أفضل تصميم برج سكني في مهرجان جوائز العقارات الأفريقية والعربية لعام 2017 وذلك لتصميمه الفريد والتميز. ويقع 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. ويوفر المشروع أربع خيارات رئيسية بإمكان العملاء الاختيار منها، ويشمل وحدات الأستديو والتي تتراوح مساحتها من 39 إلى 48 متر مربع، أما الوحدات ذات غرفة نوم واحدة فتتراوح مساحتها من 70 إلى 91 متر مربع، ومساحة الوحدات ذات غرفتي نوم تتراوح بين 119 متر إلى 153 متر مربع، أما الوحدات المكونة من ثلاث غرف نوم فتبلغ مساحتها 199 متراً مربعاً. ويحتوي المشروع على مرافق متعددة منها مركز رجال الأعمال ومقهى وألعاب أطفال ونادي رياضي للنساء وآخر للرجال وملعب كرة سلة وسبا و برك سباحة و جاكوزي ومحل تجاري صغير.



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 حيث يضم 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 الأولى تطل على البحيرة إضافة إلى عدد كبير من المساحات الرياضية والملاعب المجهزة في الهواء الطلق من ضمنها ملاعب للتنس، كرة القدم، كرة السلة وملعب كريكت ضخم بمدرج للجمهور، صالون وسبا للنساء مجهز بالكامل مع حمام سباحة خارجي بالإضافة إلى قاعة احتفالات متعددة الأغراض وكذلك 4 محطات قطار ومواقف للسيارات تتسع لعدد 1,958 سيارة.

الحوكمة

تُعدّ 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 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 وضّح 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 2022 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

نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة

يتكون مجلس الإدارة من ثماني أعضاء، مدة عضويتهم ثلاث سنوات بناءً على اجتماع الجمعية العامة العادية التي عقدت بتاريخ 11 أبريل 2021، 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 لصالح 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.

#	الاسم	تصنيف الأعضاء/ أمين السر	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب / تعيين أمين السر
1	عبد الفتاح محمد رفيع معرفي	رئيس مجلس الإدارة غير تنفيذي	بكالوريوس تجارة (علوم إدارية / إدارة صناعية) 44 عاماً في القطاع العقاري والبنوك والاستثمار	11 أبريل 2021
2	عدوان محمد العدواني	نائب الرئيس غير تنفيذي	بكالوريوس في اللغة الإنجليزية وآدابها 47 عاماً في القطاع العقاري والبنوك والاستثمار	11 أبريل 2021
3	م. إبراهيم محمد الغانم	عضو مجلس الإدارة غير تنفيذي	بكالوريوس في علوم الهندسة البحرية 44 عاماً في القطاع العقاري والضيافة والترفيه والخدمات والنفط	11 أبريل 2021
4	حسين عبدالله جوهر	عضو مجلس الإدارة غير تنفيذي	ماجستير إدارة الأعمال وبكالوريوس تجارة وتسويق 41 عاماً في القطاع العقاري والضيافة والخدمات والاستثمار والتطوير	11 أبريل 2021
5	عبد العزيز مبارك الحساوي	عضو مجلس الإدارة مستقل	بكالوريوس إدارة الأعمال 36 عاماً في القطاع العقاري والسياحة والضيافة والبنوك	11 أبريل 2021
6	م. عبدالمطلب عبد المناف معرفي	عضو مجلس الإدارة تنفيذي	ماجستير إدارة أعمال بكالوريوس هندسة مدنية 23 عاماً في القطاع العقاري وتطوير الأعمال والمشاريع والسياحة والضيافة	11 أبريل 2021
7	طلال جاسم البحر	عضو مجلس الإدارة غير تنفيذي	بكالوريوس إدارة الأعمال 17 عاماً في القطاع العقاري والاستثمار والضيافة	11 أبريل 2021
8	يوسف يعقوب العوضي	عضو مجلس الإدارة غير تنفيذي	بكالوريوس إدارة أعمال محاسبة 17 عاماً في قطاع البنوك والاستثمار والتعليم والعقار	11 أبريل 2021
*	إيمان أمين المقدم	أمين السر	بكالوريوس إدارة الأعمال 23 عاماً في مجال إدارة المكاتب وسكرتارية الإدارة التنفيذية والإدارة العليا	11 أبريل 2021

مواعيد وحضور اجتماعات مجلس الإدارة 2022

تم تشكيل مجلس الإدارة بتاريخ 11 أبريل 2021 وعقد المجلس عدد 7 اجتماعات خلال العام 2022

النسبة	الحضور	12 ديسمبر	14 نوفمبر	8 أغسطس	15 مايو	11 أبريل	14 مارس	10 يناير	الأسم و المنصب و التصنيف	
%100	7	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عبد الفتاح محمد رفيع معرفي رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	1
%100	7	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عدوان محمد العدواني نائب الرئيس (غير تنفيذي)	2
%100	7	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	م. إبراهيم محمد الغانم عضو (غير تنفيذي)	3
%86	6	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	حسين عبدالله جوهر عضو (غير تنفيذي)	4
%100	7	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عبد العزيز مبارك الحساوي عضو (مستقل)	5
%100	7	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	م. عبدالمطلب عبدالمناف معرفي عضو (تنفيذي)	6
%100	7	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	طلال جاسم البحر عضو (غير تنفيذي)	7
%86	6	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	يوسف يعقوب العوضي عضو (غير تنفيذي)	8
%100	7	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	إيمان أمين المقدم أمين السر	*

التنسيق لاجتماعات مجلس الإدارة وتسجيل وحفظ محاضر الاجتماعات

تم إعادة تعيين السيدة/ إيمان المقدم بمنصب أمين سر مجلس الإدارة من بين موظفي الشركة بصفتها مديرة إدارة مكتب الرئيس بقرار صادر عن مجلس الإدارة رقم 2021/4 بتاريخ 2021/4/11، وتم تحديد مهامها الوظيفية بما يتماشى مع مستوى المسؤوليات المكلفة بها والتي تتضمن التالي:

1. حسن إيصال وتوزيع المعلومات فيما بين الأعضاء وبين أصحاب المصالح الآخرين، تحت إشراف الرئيس.
2. التنسيق والإعداد لاجتماعات مجلس الإدارة شاملة جدول المواعيد، جدول الأعمال، المستندات وغيرها وتزويد الأعضاء بها قبل ثلاثة أيام عمل من موعد الاجتماع مع مراعاة الاجتماعات الطارئة.
3. تدوين وحفظ جميع محاضر اجتماعات المجلس وسجلاته ودفائره والتقارير التي ترفع من المجلس وإليه.
4. توقيع محاضر اجتماعات المجلس من قبل أمين السر ومن جميع أعضاء مجلس الإدارة الحاضرين.



وزارة التجارة و الصناعة

Ministry of commerce and Industry



إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

أقر أنا الموقع أدناه عبد العزيز مبارك الحساوي
بطاقة مدنية (أو جواز سفر لغير المقيم) رقم
والمرشح كعضو مجلس إدارة مستقل لدى شركة
(التجاري العقاري)
بأنه تتوافر لدي الشروط التالية:

- 1- انني اتمتع بالاستقلالية على النحو الوارد في المادة (2-3) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها.
- 2- أنه يتوافر لدي المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة.

الاسم: عبد العزيز مبارك الحساوي

التاريخ: 10/3/2022

التوقيع:

القاعدة الثانية - التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

مهام ومسؤوليات وصلاحيات 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 أفراد آخرين للقيام ببعض أعماله وعلى المجلس تجنب إصدار تفويضات عامة أو غير محددة المدة . و فيما يلي نبذة عن كيفية قيام الشركة بتحديد سياسة مهام ومسؤوليات و واجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، و كذلك السلطات و الصلاحيات التي يتم تفويضها من الإدارة التنفيذية 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 احترام 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 إتصال فاعلة تتيح 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

الالتزام بها والقواعد التي لم يتم التقيد بها مع مبررات عدم الالتزام، 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، والفصل 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 بصلاحيه 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 أياً من أعضاء الإدارة التنفيذية ومن ضمنهم 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 ضمن 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.
19. وضع خطة/ سياسة لتضمين عوامل الاستدامة في الاستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسية وعملية قياس وإدارة المخاطر إن تطلب الأمر.

إنجازات مجلس الإدارة

قام مجلس الإدارة خلال العام 2022 بإنجاز مهامه ومسؤولياته وفقاً للصلاحيات المعتمدة وهذه نبذة عن أهم الإنجازات:

1. متابعة تنفيذ الأهداف وفقاً لاستراتيجيات وخطط الشركة المعتمدة.
2. مراجعة واعتماد التقرير السنوي وتقرير الحوكمة ونموذج استيفاء متطلبات الحوكمة.
3. مراجعة واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية.
4. مراجعة واعتماد الموازنة التقديرية والمقارنة مع النتائج المرحلية المحققة.
5. مراجعة واعتماد السياسات والإجراءات والخطط والتقارير المتعلقة بأعمال وأنشطة الشركة.
6. التوصية للجمعية العامة العادية بشأن تعيين / إعادة تعيين أو تغيير مراقب الحسابات الخارجي.
7. متابعة قرارات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة والتوصيات الصادرة عنه ومتابعة تنفيذها.
8. متابعة تقارير إدارة التدقيق الداخلي والتأكد من قيام اللجنة المختصة باتخاذ الإجراءات التصويبية ومتابعة تنفيذها.
9. متابعة تقارير إدارة المخاطر والتأكد من قيام اللجنة المختصة باتخاذ الإجراءات التصويبية اللازمة ومتابعة تنفيذها.
10. إصدار بيان في حال وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق والمخاطر وقرارات مجلس الإدارة والأسباب التي أدت إلى قرار المجلس بعدم التقيد بتلك التوصيات، وأن كافة التوصيات الصادرة عن اللجنة تم الإطلاع عليها واعتمادها من قبل مجلس الإدارة.

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 للمداولات التفصيلية لجميع جوانب العمل ومساندة المجلس 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 تتوفر 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.

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.

1. المراجعة والتعديل والاعتماد المبدئي لدليل الحوكمة واتساقه مع المتطلبات الصادرة عن هيئة أسواق المال والجهات الرقابية الأخرى قبل رفعه لمجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
2. المراقبة والإشراف على تطبيق مبادئ وأطر الحوكمة الصادرة عن الجهات الرقابية المختصة وتلك التي اعتمدها 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. مراجعة تقرير الحوكمة والتقرير السنوي وتقديم التوصيات بشأنهما واعتمادهما من مجلس الإدارة.
5. مراجعة خطة المسؤولية الاجتماعية وتقديم التوصيات بشأنها واعتمادها من مجلس الإدارة ومتابعة تنفيذها.
6. تزويد أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بالإفصاحات الصادرة عن الشركة.
7. إحاطة مجلس الإدارة بآخر المستجدات والقرارات والقوانين الصادرة عن الجهات الرقابية ذات الصلة.
8. مراجعة تقرير القضايا المرفوعة من ضد الشركة والتحقق من أسبابها والموقف الحالي وتقديم التوصيات بشأنها.
9. القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة. وقد قامت اللجنة خلال عام 2022 بإنجاز مهامها ومسؤولياتها وفقاً للصلاحيات.

مواعيد وحضور اجتماعات لجنة الحوكمة 2022

تم تشكيل لجنة الحوكمة بتاريخ 11 أبريل 2021 وعقدت اللجنة عدد 2 اجتماع

#	الأعضاء	2022-1 13 مارس	2022-2 11 ديسمبر	الحضور	النسبة
1	عبدالفتاح محمدرافع معرفي - الرئيس (غير تنفيذي)	✓	✓	2	100%
2	حسين عبدالله جوهر - نائب الرئيس (غير تنفيذي)	✓	✓	2	100%
3	عدوان محمد العدواني - عضو (غير تنفيذي)	✓	✓	2	100%
4	يوسف يعقوب العوضي - عضو (غير تنفيذي)	✓	✓	2	100%
*	إيمان أمين المقدم - مقرر / سكرتيرة اللجنة	✓	✓	2	100%

إنجازات لجنة الحوكمة

- ترفع اللجنة كافة توصياتها إلى مجلس الإدارة وتتضمن إنجازاتها ما يلي:
 1. رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بشأن خطة المسؤولية الاجتماعية.
 2. رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بشأن مراجعة تقرير الحوكمة والتقرير السنوي.
 3. متابعة الالتزام بمتطلبات الحوكمة.
 4. تزويد أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بكافة إفصاحات الشركة.

لجنة التدقيق والمخاطر

متطلبات التشكيل، الأهداف، المهام والمسؤوليات والصلاحيات والإنجازات

يستوفى 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 إلى مجلس الإدارة.

1. مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية وتقرير المدقق الخارجي واعتمادها مبدئياً قبل رفعها للمجلس للإعتماد 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 تُضعف 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. مراجعة 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 اجتماعات 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. مراجعة تقارير تقييم المخاطر للشركة والإجراءات المتخذة للحد من المخاطر أو مواجهتها في نطاق نسب المخاطر المقبولة والمعتمدة لدى الشركة مقابل المنافع المتوقعة.
22. مراجعة 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.
- وقد قامت اللجنة خلال عام 2022 بإنجاز مهامها ومسؤولياتها وفقاً للصلاحيات.

مواعيد وحضور اجتماعات لجنة التدقيق والمخاطر 2022

تم تشكيل لجنة التدقيق والمخاطر بتاريخ 11 أبريل 2021 وعقدت اللجنة عدد 7 اجتماعات

#	أسماء الأعضاء	2022-1 9 يناير	2022-2 13 مارس	2022-3 15 مايو	2022-4 7 أغسطس	2022-5 13 نوفمبر	2022-6 14 نوفمبر	2022-7 11 ديسمبر	الحضور	النسبة
1	م. إبراهيم محمد الغانم الرئيس (غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7	%100
2	عدوان محمد العدواني نائب الرئيس (غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7	%100
3	عبدالعزیز مبارك الحساوي عضو (مستقل)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	6	%86
4	يوسف يعقوب العوضي عضو (غير تنفيذي)	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓	5	%71
*	حسام سمير حبيب مقرر اللجنة*	-	-	-	✓	✓	✓	✓	7	%100
*	روان جلال صباح سكرتيرة اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7	%100

* تم تغيير مقرر اللجنة خلال العام علماً أن المقرر السابق السيد/ منصور كمال قد حضر الاجتماع الأول والثاني والثالث.

إنجازات لجنة التدقيق والمخاطر

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

1. البيانات المالية المرحلية والسببية وفقاً لاجتماعات اللجنة بحضور المدقق الخارجي.
2. خطة التدقيق الداخلي.
3. تقارير التدقيق الداخلي واتخاذ الإجراءات التصويبية ومتابعتها.
4. خطة إدارة المخاطر وتقارير تقييم المخاطر وسجل عمليات المخاطر.
5. تعيين/ إعادة تعيين أو تغيير مراقب الحسابات الخارجي.
6. تعيين/ إعادة تعيين مكتب تدقيق لإعداد تقرير بشأن نظم الرقابة الداخلية ICR سنوياً.
7. تعيين مكتب تدقيق لإعداد تقرير بشأن جودة أعمال التدقيق الداخلي QAR كل ثلاثة سنوات.
8. التقييم السنوي لمدقق الحسابات وإدارة المخاطر وإدارة ومدير التدقيق الداخلي.
9. الأمور الرقابية الأخرى مثل أمن المعلومات، تدقيق تكنولوجيا المعلومات والتوصية بتعيين خدمات الايزو الاستشارية.

لجنة المكافآت والترشيحات

متطلبات التشكيل، الأهداف، المهام والمسؤوليات والصلاحيات والإنجازات

متطلبات التشكيل، الأهداف، المهام والمسؤوليات والصلاحيات والإنجازات

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

1. التوصية بقبول الترشيح وإعادة الترشيح لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
2. وضع 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 مزاي، أياً كانت طبيعتها ومسامها، على أن يعرض هذا التقرير على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه ويُتلى من قبل رئيس مجلس الإدارة. ويتعين أن تقوم الشركة باتباع 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 ومزاي، وتحليل لشرائح المكافآت.
 - قيم المكافآت الممنوحة للرئيس التنفيذي والإدارة التنفيذية ممن تلقوا أعلى المبالغ من الشركة، يُضاف 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.

مواعيد وحضور اجتماعات لجنة المكافآت والترشيحات 2022

تم تشكيل هذه لجنة المكافآت والترشيحات بتاريخ 11 أبريل 2021 وعقدت اللجنة عدد 2 اجتماع خلال عام 2022

#	الأعضاء	2022-1 10 مارس	2022-2 12 ديسمبر	الحضور	النسبة
1	طلال جاسم البحر الرئيس (غير تنفيذي)	✓	✓	2	%100
2	عدوان محمد العدواني نائب الرئيس (غير تنفيذي)	✓	✓	2	%100
3	عبدالعزیز مبارك الحساوي عضو (مستقل)	✓	✓	2	%100
*	ناديه عطالله علي حريش مقرر اللجنة*	-	✓	2	%100
*	فيروز محمود شاهين سكرتيرة اللجنة	✓	✓	2	%100

* تم تغيير مقرر اللجنة خلال العام علماً أن مقرر اللجنة السابق السيد/ أحمد القلشي قد حضر الاجتماع الأول للجنة.

إنجازات لجنة المكافآت والترشيحات

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

1. التأمين الخاص بالمسؤولية المهنية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
2. السياسات والإجراءات ذات الصلة بمهام اللجنة.
3. خطة التدريب وخطة التوظيف وخطة الإحلال الوظيفي.
4. مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وبدل حضور اجتماعات اللجان.
5. مكافآت الإدارة التنفيذية وموظفي الشركة والشركات التابعة.
6. التقرير سنوي المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وتلك الممنوحة للرؤساء التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المبالغ من 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 الأسبوعية والشهرية والربع سنوية بالإضافة إلى التقارير ذات الطبيعة الفورية والتي ترتبط بمعلومات عاجلة وتتطلب اتخاذ 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 اتخاذ القرار.
- دورية عرض التقارير، حيث يتم تحديث التقرير بآخر المعلومات والمستجدات، ويتم إعدادها وفق أطر زمنية محددة ومتابعة وأن يتم تقديمها في الوقت الملائم (ثلاثة أيام قبل عقد الاجتماع وتستثنى من ذلك الاجتماعات الطارئة) بما يضمن توفير الوقت الكافي لدراسة المعلومات.
- تم تطوير البنية الأساسية لنظم تكنولوجيا المعلومات الخاصة بالتجارية، وعلى وجه الخصوص النظم الخاصة بالتقارير، وذلك للتأكد من أن كافة التقارير يتم إعدادها على درجة كبيرة من الجودة والدقة، و يتم تقديمها إلى أعضاء مجلس الإدارة في الوقت المناسب.

القاعدة الثالثة - اختيار أشخاص ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة

ملخص سياسة المكافآت والحوافز الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء

وضع مجلس الإدارة سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، مع المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة، وكذلك استقطاب طلبات الراغبين في شغل المناصب التنفيذية حسب الحاجة، ودراسة ومراجعة تلك الطلبات، وتحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة، وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء، وشريحة المكافآت في شكل أسهم، وشريحة مكافآت نهاية الخدمة.

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 و الترشيدات.
3. تقوم لجنة المكافآت والترشيدات 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 و الشؤون الإدارية بناء على المخصصات المحددة والتقييم الخاص بموظفي الشركة.
5. يتم دراسة مقترح المكافآت من قبل لجنة المكافآت والترشيدات.
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.

إجراءات تقييم الأداء:

- يتم تقييم الموظفين من قبل رؤساء الأقسام (الرئيس المباشر) على أن يتم اعتمادها من قبل كل من مديري الإدارات والرئيس التنفيذي للمجموعة والرئيس التنفيذي لمجموعة الشؤون الإدارية والقانونية.
- يتم تقييم رؤساء الأقسام من قبل مديري الإدارات على أن يتم اعتمادها من قبل كل من الرئيس التنفيذي للمجموعة والرئيس التنفيذي لمجموعة الشؤون الإدارية والقانونية.
- يتم تقييم مديري الإدارات من قبل الرؤساء التنفيذيين للمجموعات أو الرئيس التنفيذي حسب التبعية بالهيكل التنظيمي.
- 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 والترشيدات للمراجعة والاعتماد.

مكافآت و مزايا مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية للسنة المالية المنتهية 2022/12/31

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة * للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31 (بالدينار الكويتي)										
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة					المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم					
المكافآت والمزايا المتغيرة		المكافآت والمزايا الثابتة			المكافآت والمزايا المتغيرة		المكافآت والمزايا الثابتة			إجمالي عدد الأعضاء
مكافأة سنوية	مكافأة أعضاء اللجان	مكافأة أعضاء المجلس	مكافأة مهنية	الحياة	مكافأة	مكافأة أعضاء اللجان	مكافأة سنوية	مكافأة مهنية	الحياة	21
-	-	16,000	5,149	-	-	24,000	104,000	-	3,169	-
إجمالي										

إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافآت، يضاف إليهم الرئيس التنفيذي والدير المالي أو من يقوم مقامهما إن لم يكونا من ضمنهم * للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31 (بالدينار الكويتي)

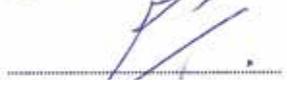
المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم										
المكافآت والمزايا المتغيرة					المكافآت والمزايا الثابتة					
المكافآت والمزايا المتغيرة		المكافآت والمزايا الثابتة			المكافآت والمزايا المتغيرة		المكافآت والمزايا الثابتة			إجمالي عدد المناصب التنفيذية
مكافأة سنوية	مكافأة أعضاء اللجان	مكافأة مهنية	الحياة	مكافأة	مكافأة	مكافأة أعضاء اللجان	مكافأة سنوية	مكافأة مهنية	الحياة	10
300,000	8,777	1,584	1,975	1,027	70,739	70,378	399,931	92,600	14,846	5,941
إجمالي										

• تم مراعاة إضافة كافة تفاصيل وشرائح وأنواع المكافآت والمزايا الممنوحة من الشركة التجارية التابعة خلال العام 2022 لم تسجل الشركة أية إنحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

القاعدة الرابعة - ضمان نزاهة التقارير المالية

إقرار مجلس الإدارة بسلامة ونزاهة البيانات المالية للسنة المنتهية في 2022/12/31

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة التجارية العقارية الموقعون أدناه، بسلامة ونزاهة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل الهيئة وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2022 وذلك بناء على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدققين الحسابات وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

اسم العضو	المنصب	التوقيع
عبد الفتاح محمد رفيع معرفي	رئيس مجلس الإدارة	
عدوان محمد العدواني	نائب رئيس مجلس إدارة	
إبراهيم محمد الغانم	عضو مجلس إدارة	
حسين عبدالله جوهر	عضو مجلس إدارة	
عبد العزيز مبارك الحساوي	عضو مجلس إدارة	
عبدالمطلب عبدالمناف معرفي	عضو مجلس إدارة	
طلال جاسم البحر	عضو مجلس إدارة	
يوسف يعقوب العوضي	عضو مجلس إدارة	

إقرار الإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة البيانات المالية للسنة المنتهية في 2022/12/31

نقر ونتعهد نحن الموقعون أدناه بسلامة ونزاهة البيانات المالية للشركة التجارية العقارية، وأنها تغطي كافة الجوانب المالية من بيانات ونتائج تشغيلية وفقاً لما وصل لعلمنا، ويتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للمحاسبة والبيانات المالية فإن ملخص السياسات المحاسبية الهامة تعبر بصورة عادلة من جميع النواحي المادية على المركز المالي وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2022 وعن أدائها المالي المجمّع وتدفعاتها النقدية المجمّعة بما في ذلك :

- بيان المركز المالي المجمّع.
- بيان الدخل المجمّع.
- بيان الدخل الشامل المجمّع.
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمّع.
- بيان التدفقات النقدية المجمّع.
- إيضاحات حول البيانات المالية المجمّعة.



الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة

عبدالمطلب عبدالمناف معرفي

مدير إدارة المحاسبة

فؤاد حسن درويش

مدير إدارة المالية والتخطيط الاستراتيجي

وليد يوسف ويزاني

تقرير لجنة التدقيق السنوي للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31

السادة المساهمين الكرام

تحية طيبة وبعد،،

بالأصالة عن نفسي ونيابة عن زملائي أعضاء اللجنة يسرني أن أعرض عليكم تقرير لجنة التدقيق عن أعمال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

لقد قامت اللجنة بدورها وعملها، ولم يتم رصد أية مخالفات من قبل الجهات الرقابية المعنية وبالتالي لم يطبق على أية جزاءات مالية و/أو غير مالية على الشركة.

كما تؤكد لجنة التدقيق والمخاطر بأن كافة توصيات اللجنة المقدمة إلى مجلس إدارة الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وحتى تاريخ إعداد هذا التقرير قد تم اعتمادها، ولم ترصد اللجنة أي تعارض بين توصياتها وقرارات مجلس الإدارة بهذا الشأن.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،



إبراهيم محمد الغانم

رئيس اللجنة

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 والمخاطر المرفوعة إلى مجلس الإدارة.
 - اختيار مراقبي الحسابات المقيدين في السجل الخاص لدى الهيئة، مستوفياً كافة الشروط الواردة بمتطلبات قرار الهيئة بهذا الشأن.
 - ضمان استقلالية مراقب الحسابات الخارجي عن الشركة ومجلس إدارتها وعدم قيامه بأعمال إضافية للشركة ما عدا أعمال المراجعة والتدقيق و التي قد تؤثر على 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 وتفصيلها.

القاعدة الخامسة - وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

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 حدة 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 اتباع أساليب مختلفة للتعامل مع أنواع المخاطر المحيطة التي قد تتعرض لها أعمال الشركة عن طريق نقل المخاطر، مشاركة المخاطر، رفض المخاطر أو قبول المخاطر القابلة للسيطرة ووضع خطط التخفيف والحد منها وفقاً للأهداف والعوائد ومعايير التكلفة الفعالة لعملية إدارة المخاطر. ويشمل ذلك أيضاً تعيين مكتب استشاري متخصص للقيام بأعمال إدارة المخاطر. 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 المهام اليومية لعمله. ويؤدي ذلك إلى تحمل المسؤولية وفاعلية العمل بين جميع المستويات الوظيفية ومجموعات وإدارات الشركة. كما تقوم لجنة التدقيق والمخاطر بمتابعة التقارير المرفوعة من الجهة المعنية للقيام بعمليات إدارة المخاطر 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 إمكانية لظهورها إذا لم يتم إتخاذ الإجراءات اللازمة لمواجهتها.

أنواع المخاطر التي قد تعترض الشركة

<p>تم عرض مقارنة استراتيجية توزيع الأصول الخاصة بالتصنيف والتوزيع القطاعي والجغرافي لأصول واستثمارات الشركة خلال العام 2022. ويتم مراجعة الاستراتيجية واعتمادها عند الحاجة 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 ويدعم ذلك وجود مصفوفة صلاحيات مفصلة للعمليات الهامة ويتم تطويرها بشكل مستمر. كما يجري عمل نسخ احتياطية وإجراءات حماية لضمان إتاحة البيانات واستمرارية الأنظمة في 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 المحاسبية. • 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 الأداء المالي والالتزام بالخطط الموضوعية 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 للالتزام من قبل مجلس الإدارة ضمن الهيكل التنظيمي للشركة تتبع لجنة التدقيق والمخاطر المنبثقة عن مجلس الإدارة بصورة مباشرة. كما تم تعيين جهة استشارية متخصصة لإدارة المخاطر وذلك للتحقق من مخاطر التزام الشركة بكافة القوانين والتعليمات الصادرة عن مختلف الجهات الرقابية وتزويد مجلس الإدارة بالتقارير الدورية عن وضع الشركة.</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. وتأكيداً على أهمية أمن المعلومات تم تعيين جهة استشارية متخصصة لإدارة قسم أمن المعلومات بالشركة.</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 التزام موظفي الشركة بأخلاقيات ومبادئ الشريعة الإسلامية السمحاء بما يتماشى مع توجهات الشركة، كذلك فإن 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>

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 إعتداد 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
- الإدارات المستقلة (إدارة التدقيق الداخلي - وحدة المخاطر)

مهام ومسؤوليات إدارة التدقيق الداخلي

تعتمد "التجارية" في مجال التدقيق الداخلي على إدارة مستقلة تم إنشاؤها لأغراض التدقيق الداخلي. ويقوم مجلس الإدارة بالتحقق من أن التدقيق الداخلي والرقابة هي عملية دائمة تغطي جميع أنشطة وأعمال الشركة دون استثناء أي قسم، وحدة أو إدارة من إدارات الشركة حسب الخطة المعتمدة. وتقوم إدارة التدقيق الداخلي 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، ومتابعة إتخاذ 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، وإلتزام الشركة بإصدار بيان في حال وجود تعارض بين توصيات اللجنة وقرارات مجلس الإدارة والأسباب التي أدت الى قرار المجلس بعدم التقيد بتلك التوصيات.

تقرير نظم الرقابة الداخلية عن عام 2022



Geneva Group International
INDEPENDENT MEMBER
www.ggi.com

السور محاسبون قانونيون

AL-SOOR Certified Public Accountants

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

خطاب الرأي

السادة/ أعضاء مجلس الإدارة المحترمين

الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع

دولة الكويت

تحية طيبة وبعد،

الموضوع: تقرير حول السجلات المحاسبية والسجلات الأخرى وأنظمة الرقابة الداخلية عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

بناء على خطابكم الخاص بتكليفنا بفحص سجلاتكم المحاسبية والسجلات الأخرى وأنظمة الرقابة الداخلية لشركة التجارة العقارية ش.م.ك.ع عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 فقد قمنا بفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة وقد تضمن الفحص الإدارات التالية:

- إدارة المشاريع وضبط المشاريع
- إدارة المرافق
- إدارة المحاسبة
- الإدارة المالية
- إدارة تقنية المعلومات
- إدارة العقار
- إدارة الاستثمار
- إدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية
- إدارة التسويق والاتصال
- إدارة التدقيق الداخلي
- إدارة الشؤون القانونية
- وحدة المخاطر
- وحدة الالتزام
- قسم شئون المساهمين

لقد قمنا بأعمالنا وفقاً لمتطلبات الكتاب الخامس عشر "حوكمة الشركات" من اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال والمعايير الدولية المحددة في إطار الرقابة الداخلية.

وبصفتكم أعضاء مجلس إدارة الشركة فإنكم مسئولون عن إرساء نظم الرقابة الداخلية مع الأخذ في الاعتبار المنافع المتوقعة والتكاليف المتعلقة بتأسيس تلك الأنظمة والالتزام بمتطلبات هيئة أسواق المال المذكورة في الفقرة أعلاه. إن الهدف من التقرير هو إعطاء تأكيدات معقولة وليست قاطعة عن مدى انسيابية الإجراءات والأنظمة المتبعة بغرض حماية الموجودات ضد أية خسائر ناتجة عن أي استخدام أو تصرف غير مصرح به، وأن المخاطر الرئيسية يتم مراقبتها وتقييمها بشكل ملائم، وأن المعاملات يتم تنفيذها طبقاً لإجراءات التفويض المقررة وأنه يتم تسجيلها بشكل صحيح، وذلك لتمكينكم من القيام بأعمالكم بشكل سليم. ونظراً لنواحي القصور في أي نظام من أنظمة الرقابة الداخلية، فإنه قد تحدث أخطاء أو مخالفات ولا يتم اكتشافها. إضافة إلى ذلك فإن توقع التقييم للأنظمة على الفترات المستقبلية يخضع لخطر أن تصبح معلومات الإدارة وإجراءات الرقابة غير ملائمة بسبب التغييرات في الظروف، أو أن تقل درجة الالتزام بتلك الإجراءات.

برأينا، وفيما يتعلق بطبيعة وحجم الأعمال خلال السنة المنتهية 31 ديسمبر 2022 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 الثالث في هذا التقرير.

خالد حسن الأحمد - CPA

سجل مراقبي الحسابات رقم 173 - أ الكويت

السور محاسبون قانونيون

عضو مستقل في جي جي أي - سويسرا



الكويت في 2 مارس 2023



Dar Al-Reqabah
for Islamic Consultations

بسم الله الرحمن الرحيم

تقرير الهيئة الشرعية

خلال الفترة من ٢٠٢٢/٠١/٠١م إلى ٢٠٢٢/١٢/٣١م

المحترمون
السادة/ مساهمي الشركة التجارية العقارية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

والحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وعلى آله وصحبه.
وفقاً لعقد الارتباط الموقع مع مكتب دار الرقابة للاستشارات الشرعية، قمنا بتدقيق العقود
والمعاملات التي نفذتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١م، 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 فتتعلق 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

reqabah@gmail.com

www.dar-alreqaba.com

الشيخ يوسف محمود علي

عضواً

أ.د. بدر عبد الرزاق الماص

عضواً

أ.د. سيد محمد الطيببائي

رئيس الهيئة الشرعية

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 الاسامية الغراء، ويتضمن الأهداف والمبادئ والمعايير.

أ- الأهداف:

1. ترسيخ المفاهيم والقيم الأخلاقية للشركة.
2. أداة يستدل بها على السلوكيات والأخلاقيات المتبعة بالشركة.
3. التحقق من التزام كافة العاملين بالشركة بالمعايير الأخلاقية والسلوكية التي تتوافق مع سياسات ورؤية الشركة.
4. توفير بيئة عمل ملائمة وفعالة ضمن أطر تطبيق الحوكمة.
5. إعتبار الموظف المثالي الملتزم بواجباته والواعي لحقوقه هو حجر الأساس لبناء "التجارية".
6. بناء أسس التعاون والتعامل وتنمية روح الفريق الواحد وترسيخ ولاء موظفي "التجارية".
7. إحترام 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 تُعرض على المجلس يكون له مصلحة مشتركة مباشرة أو غير مباشرة فيها.
9. وضع الآلية اللازمة للعاملين بالشركة للإبلاغ عن شكاوهم حول أية ممارسات غير سليمة أو أمور تثير الريبة مع ضمان إجراء تحقيق مستقل وعادل لهذه الشكاوى، وضمان السرية التي تكفل حماية المبلِّغ من أي رد فعل سلبي أو ضرر قد يلحق به نتيجة إبلاغه عن تلك الممارسات.
10. تتضمن الوظيفة حقوق وواجبات متبادلة بين الموظف والشركة والمشاركة الإيجابية للموظف تكون من خلال السعي الدائم لأداء الواجبات بفهم ووعي تام وإدراك للمسؤوليات بأمانة وإخلاص مقابل حقوقه التي يجب أن تضمنها "التجارية" وفقاً لللائحة الداخلية وقانون العمل.
11. ضمان حرية الاختلاف في وجهات النظر بين الزملاء في رؤية الأمور و الأفكار هو أمر طبيعي ما دام لا يتعارض مع مسار العمل والمهام الوظيفية ولا يؤدي بطريقة مباشرة أو غير مباشرة إلى عرقلة أو إعاقة تحقيق الأهداف.
12. ضمان المساواة بين الموظفين.
13. ضمان الاحترام والحوار البناء وتبادل الأفكار والترفُّع عن الجدال أفضل وأرقى الوسائل للتعامل بين جميع الموظفين أيضاً كانت مستوياتهم الوظيفية، وتُعدُّ 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 تشتمل 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، ليقدم تقرير للجمعية العامة أو مجلس الإدارة حسب الأحوال بشأن أي صفقة بين الشركة وأي طرف ذو علاقة بها، أو أي ترتيب يدخل بموجبه كل من الطرفين في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له، متى كانت قيمة الصفقة أو الترتيب تعادل 5% أو أكثر من إجمالي أصول الشركة، على أن يقدم ذلك التقرير قبل الموافقة على الصفقة أو الترتيب المشار إليهما بهذه المادة. ويجب على الخبير المكلف أن يلتزم بالحيادية وعدم التحيز عند إعداد التقرير المطلوب بهذه المادة.
5. لا يجوز لأي موظف أو عضو مجلس إدارة مزاولة أية أنشطة قد تؤدي لظهور تعارض بن مصلحة ومصلحة الشركة، وذلك لتجنب تعريض الشركة لشبهة تعارض المصالح حتى لو لم يكن هناك أي تعارض فعلي في المصالح. وبالنسبة للموظفين الذين يتولون مسؤولية إصدار أوامر شراء التجهيزات والمعدات وخدمات النقل وعقود التوظيف والخدمات الأخرى للشركة، لا يجوز أن تكون لديهم حصة هامة في أية شركة توريد تجهيزات أو خدمات للشركة.
6. 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 مزاولة العمل لصالح «التجارية». ويحدث تعارض المصالح المحتمل أو الحقيقي عندما يكون الموظف في وضع يؤثر على قراره قد يؤدي إلى تحقيق مكاسب شخصية لحسابه الخاص أو لحساب موظف آخر أو لأحد أفراد عائلته أو أصدقائه أو معارفه.
7. 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.
8. قام مجلس الإدارة بوضع سياسة واضحة ومعتمدة للتعامل مع الأطراف ذات الصلة (حال تواجدها) بما يضمن مراجعة المعاملات مع الأطراف ذات الصلة 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.

القاعدة السابعة - الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

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

سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء

تضع الشركة التجارية العقارية سجلاً خاصاً بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، على أن يكون السجل متاحاً للاطلاع عليه من قبل كافة مساهمي الشركة، وهذا ويحقق 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 المساهمين والمستثمرين

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. ويعتبر قسم شؤون المساهمين والمستثمرين هو الجهة المنوطة بتوفير البيانات والمعلومات والتقارير للمساهمين والمستثمرين بالعديد من الطرق سواء من خلال المكاتبات الرسمية أو من خلال وسائل الإفصاح و/أو الموقع الإلكتروني للشركة.

تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات والإعتماد 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 الترشح 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 المشاركة 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:

- حثّ 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 بناء 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:
 1. يتمتع كافة المساهمين بذات حقوق التصويت الممنوحة لهم وبذات المعاملة من الشركة أياً كانت حصص ملكيتهم.
 2. يحق للمساهم التصويت بصفة شخصية أو بالإنابة مع إعطاء نفس الحقوق والواجبات في كلتا الحالتين.
 3. إحاطة المساهمين علماً بكافة القواعد التي تحكم إجراءات التصويت وذلك قبل بدء الجمعية.
 4. توفير كافة المعلومات الخاصة بالتصويت لكافة المساهمين الحاليين والمستثمرين المرتقبين، مع ضمان توفير تلك المعلومات بشكل مستمر ودائم وكافة فئات المساهمين.
 5. 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.

إعتراف بحقوق 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 إحترام 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:

1. توفير المعلومات وفرص الإطلاع عليها دورياً وفي التوقيت المناسب من خال البيانات المالية المرحلية والإفصاحات المستمرة وإتباع سياسة الشفافية.
2. تطوير آليات مشاركة العاملين في تحسين الأداء من خلال اتباع سياسة الباب المفتوح والتقييم والتطوير المستمر للأداء.
3. 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.
4. تطبيق المساواة في التعامل مع الأطراف المختلفة لكافة أعضاء المجلس، الأطراف ذوي العلاقة وأصحاب المصالح دون تمييز أو شروط تفضيلية.
5. إلتزام الشركة بالعقود المبرمة مع أصحاب المصالح والتي تضمن حصول أي طرف على التعويضات الملائمة والمناسبة وفقاً لما تنص عليه تلك التعاقدات وبما يتماشى مع القوانن المنظمة.
6. وضع أدلة سياسات وإجراءات تنظم العلاقة مع العملاء والموردين وآلية المحافظة على سرية المعلومات المتعلقة بهم من خلال الإدارات المعنية.
7. وضع آليات محددة لحماية حقوق أصحاب المصالح وفقاً لما تنص عليه التعاقدات والسياسات التشغيلية للشركة.

تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة

وضعت الشركة آليات وأطر تكفل الاستفادة القصوى من إسهامات أصحاب المصالح وحثهم على المشاركة في متابعة نشاطها، وبما يتفق مع تحقيق مصالحها على الوجه الأكمل:

1. يتم مشاركة أصحاب المصالح بالمعلومات والبيانات ذات الصلة بأنشطة الشركة من خلال إعلانات الكترونية لدعوتهم لحضور تلك الأنشطة والفعاليات والمشاركة فيها في الوقت المناسب، كما يتوفر في الشركة آلية تتيح لأصحاب المصالح المشاركة بأرائهم ومقترحاتهم في مختلف مجالات التنمية والتطوير .
2. يتوفر لدى الشركة على موقعها الإلكتروني إمكانية التواصل المباشر للإبلاغ عن المخالفات Whistle blowing التي تسمح لموظفي الشركة و/أو العملاء وأصحاب المصالح إيصال شكاويهم وأية مخالفات. وذلك من خلال سياسة تهدف إلى تشجيع الموظفين على إثارة أي شكوك جديّة ومخاوف خطيرة إرساء بيئة عمل فعّالة تتسم بالشفافية والتعاون تحقيقاً لمصلحة جميع الموظفين وأصحاب المصالح، بحيث تحدد ممارسات الإبلاغ عن المخالفات المبادئ التوجيهية والإجراءات التي تسمح لموظفي الشركة بشأن رفع أي نزاعات هامة، أو أي شكوك جديّة إزاء أي مخالفات محتملة، أو سوء سلوك، أو سلوك يستلزم الإبلاغ عنه، والسماح بإجراء تحقيق مستقل لتقييم هذه الشكوك والتحقق من صحتها. مع توفير الحماية لهم ومنحهم ضمانات بأنهم لن يخضعوا للعقوبات في حال عدم إثبات صحة هذه المخاوف أو الشكوك.

تعزيز وتحسين الأداء

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:

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

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

أ- مؤشرات نوعية:

- درجة الإنحراف 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

تقديم أعلى مستوى من التميز وإثراء سوق العقارات في دولة الكويت والتوسع إلى العالمية من خلال تصاميم عقارية مميزة ومعايير عالية الجودة، واعتماد الحوكمة وخبرائنا في الشركة كعناصر أساسية لتعظيم ثروة مساهميننا.

الرسالة

تطوير استراتيجية عمل للوصول إلى الدخل الأمثل لتحقيق معدلات نمو وعوائد وتدفقات نقدية ثابتة. مما يؤدي بدوره إلى زيادة قيمة كل مشروع لتقديم أفضل النتائج للمساهمين وأصحاب المصالح. بالإضافة إلى الاستحواذ على أصول عالية الجودة والحفاظ على توازن وتنوع المحافظ العقارية في الأسواق المحلية والإقليمية والعالمية.

الإستراتيجية

- التوفيق بين الموازنة المخصصة والمواعيد المحددة.
- الحفاظ على الحد الأقصى من معدلات الإشغال وتحصيل الإيجارات.
- بذل كافة الجهود في سبيل تطوير الأداء وتحقيق الأهداف المرجوة لضمان مصلحة المساهمين وتحقيق نمو في حقوقهم.
- تعظيم نصيب الشركة في تقديم الخدمات العقارية وإدارة المرافق.
- الالتزام بالصيانة الدورية.
- الحفاظ على تكلفة تمويل منخفضة تتناسب مع الاستراتيجية المالية للتجارية.
- الحفاظ على الجودة العالية والمخاطر المنخفضة للمشروع من خلال تطبيق أفضل الممارسات.
- التأكد من عمل دراسات سوقية حديثة كمؤشر لرصد الاتجاهات المحلية والعالمية وأسواق المال.
- توفير منصات تدريب داخلية ذات فعالية من أجل الحفاظ على موظفين ذو خبرة عالية.
- توفير بيئة ومكان عمل مناسبين للموظفين والعملاء.
- الحفاظ على بيئة عمل تتسم بالابتكار.
- التأكد من تطبيق نموذج 5Ts.
- تطوير عقارات الشركة حسب أنظمة ولوائح البناء المعمول بها لتحقيق أعلى معدلات السلامة و العائد الأمثل.
- الحصول والمحافظة على الشهادات العالمية لمؤاممة المعايير الدولية.

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.

القيم

- نموذج 5Ts: إدارة الوقت، الثقة، الشفافية، العمل الجماعي، إدراك المهام.
- الاستدامة: تدير "التجارية" أعمالها لخدمة ورهافية اقتصادنا ومساهميننا وأصحاب المصالح من خلال الحفاظ على الإيرادات ودفع عجل الازدهار.
- الابتكار: نحن ملتزمون بتعزيز خدماتنا باستمرار من خلال تبني الإبداع وتشجيع السعي وراء فرص جديدة.
- النزاهة: الصدق جزء أساسي في إجراء أعمالنا وفي كيفية التعامل مع أصحاب المصالح والعملاء والمستأجرين.
- الحوكمة: هي الضمير لدى كل شخص وهو ينمو وينضج لمرحلة الالتزام بالقوانين والتعليمات الصادرة عن الشركة والجهات الرقابية وينعكس تأثيره الإيجابي على المستويين الشخصي والمهني.
- الأخلاق: احترام العمل والزملاء والانضباط.

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

قيمنا ومبادئنا



مع خالص تحياتي
With my best regards
عبدالفتاح معرفي
Abdulfatah Marafie

تحقيق التوازن بين كل من أهداف الشركة وأهداف المجتمع

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. اعتماد 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.

برامج وفعاليات المسؤولية الاجتماعية

حملة "تبرع بلعبة... أنشر الفرح"



أطلقت الشركة التجارية العقارية حملة "تبرع بلعبة... أنشر الفرح" بنسختها الثالثة لجمع الألعاب والقرطاسية والتبرع بها لصالح الأطفال من ذوي الأسر المتعففة داخل دولة الكويت في مجمع بوليفارد على مدار ثلاث أسابيع. هدفت هذه الحملة إلى إسعاد الأطفال المتعفين وإدخال البهجة إلى قلوبهم، كما حرصت على حث الأهل علي تعليم أبنائهم الإيثار والكرم و مشاركة النعم التي أنعم الله عليهم بها مع من هم أقل حظاً منهم. تمت عملية توزيع الألعاب داخل مجمع سيمفوني ستايل من قبل فريق التسويق والاتصال للشركة التجارية العقارية بالإضافة إلى متطوعين من فريق أمير الإنسانية، حيث تم توزيع جميع الألعاب وسط فرحة عارمة من الأطفال.

حملة "ازرع شجرة في وطني - نبيها خضراء"



تم إطلاق حملة تحت عنوان "ازرع شجرة في وطني - نبيها خضراء" و نفذت مرتين خلال سنة 2022 لزراعة النباتات في حديقة البوليفارد بالتعاون مع المتطوعين و المدارس. تهدف هذه المبادرة على تشجيع المواطنين والمقيمين في الكويت على خلق بيئة أكثر اخضراراً و للعمل على زيادة الأوكسيجين و لتحفيزهم لإطلاق مبادرات مماثلة، لنقدم بذلك مثالا جيدا تحتذي به الدول المجاورة وبقية دول العالم على المدى الطويل.

حملة "رغد الخيرية - بداية خير في شهر الخير"



تحت شعار «نحن نهتم»، نظمت الشركة التجارية العقارية حملة «بداية خير في شهر الخير» للسنة الرابعة من ضمن حملة «رغد» الخيرية، وتهدف الحملة إلى تجهيز مونة رمضان من مواد غذائية واستهلاكية وتوزيعها على الأسر المتعففة في مناطق مختلفة من الكويت. وتم تجهيز صناديق تموينية تحتوي على الأساسيات الغذائية التي قد تحتاجها أي أسرة خلال شهر رمضان الكريم بمساعدة أيادي وسواعد موظفين من الشركة التجارية العقارية، كما تم توزيع المونة على المحتاجين بالتعاون مع خيرة شباب الكويت من فريق «الخطوة الأولى» الذين تطوعوا للمساهمة بهذه الحملة.

تقرير التعاملات مع أطراف ذات صلة

تقرير التعاملات مع أطراف ذات صلة
للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31

السادة المساهمين الكرام

تتمثل الأطراف ذات الصلة في أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والإدارة التنفيذية والمساهمين الرئيسيين للشركة التجارية العقارية والشركات التابعة والزميلة وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والإدارة التنفيذية للشركة الأم حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير فعال أو سيطرة مشتركة عليها، ويتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم وفقاً لأسس محددة.

وفيما يلي أهم التعاملات والأرصدة مع أطراف ذات صلة خلال العام 2022.

المعاملات	د.ك
مزايا الإدارة العليا	896,625
إيرادات تشغيلية	76,144
مصاريف تشغيلية وأعباء أخرى	349,335
شراء ممتلكات ومنشآت ومعدات	54,532
دفعات مقدمة لاقتناء إستثمارات	935,860
الأرصدة	د.ك
المستحق إلى أطراف ذات صلة	88,555
مكافآت ومستحقات الإدارة العليا	634,923

ومن المتوقع أن يشهد العام 2023 تعاملات مع أطراف ذات صلة لما فيه مصلحة الشركة.

جدول أعمال الجمعية العامة العادية للسنة المالية المنتهية في 2022 / 12 / 31

1. مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 والمصادقة عليه.
2. تلاوة تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق وتقرير المكافآت لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31 والمصادقة عليهم.
3. مناقشة تقرير مراقب الحسابات الخارجي السادة/ مكتب ديلويت وتوش الوزان وشركاه لتدقيق الحسابات عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 والمصادقة عليه.
4. مناقشة تقرير هيئة الرقابة الشرعية السادة/ دار الرقابة للاستشارات الشرعية عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31.
5. مناقشة البيانات المالية المجمعة وحساب الأرباح والخسائر عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 والمصادقة عليها.
6. استعراض أي مخالفات أو جزاءات قدرصدها الجهات الرقابية أو وقعت بشأنها جزاءات على الشركة خلال العام 2022 (إن وجدت).
7. مناقشة توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 3% من القيمة الإسمية للسهم (3 فلس لكل سهم) بعد طرح أسهم الخزينة المملوكة للشركة وتوزيع أسهم منحة (من أسهم الخزينة) بنسبة 3% (3 أسهم خزينة لكل 100 سهم) وذلك على المساهمين المسجلين في سجلات الشركة في نهاية يوم الاستحقاق المحدد له تاريخ 2023/04/30 ويتم بدء توزيع الأرباح على المستحقين لها بتاريخ 2023/05/02 مع تفويض مجلس الإدارة بتعديل الجدول الزمني لاستحقاقات الأسهم والتصريف بكسور الأسهم.
8. الموافقة على اقتراح مجلس الإدارة باستقطاع احتياطي إجباري بنسبة 10% من الأرباح الصافية للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31 قبل استقطاع حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بقيمة (1,301,135/-) د.ك (مليون وثلاثمائة وواحد ألف ومائة وخمسة وثلاثون ديناراً كويتياً فقط لا غير).
9. الموافقة على اقتراح مجلس الإدارة بعدم استقطاع احتياطي اختياري للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31 م.
10. الموافقة على تخصيص مبلغ وقدره (60,000/-) د.ك (ستون ألف ديناراً كويتياً فقط لا غير) من ضمن المسؤولية الاجتماعية.
11. مناقشة توصية مجلس الإدارة بشأن توزيع مبلغ -/104,000 د.ك (مائة وأربعة آلاف ديناراً كويتياً لا غير) كمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31.
12. استعراض التعاملات التي تمت مع أطراف ذات صلة خلال السنة المالية للعام 2022 والتفويض بالمعاملات التي سوف تتم خلال السنة المالية للعام 2023 والمصادقة عليه.
13. الموافقة على تفويض مجلس الإدارة بشراء أو بيع أسهم الشركة بما لا يتجاوز 10% من عدد أسهمها وذلك وفقاً لمواد القانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.
14. مناقشة إخلاء طرف السادة أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم عن كل ما يتعلق بتصرفاتهم القانونية والمالية والإدارية عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31.
15. السماح لأعضاء مجلس الإدارة أن يجمعوا بين عضويتهم في مجلس إدارة الشركة التجارية العقارية وعضوية أياً من شركاتها التابعة و/أو الزميلة و/أو العاملة في نفس النشاط الذي تُزاوله الشركة أو أياً من فروعها.
16. تعيين أو إعادة تعيين مراقب حسابات الشركة للسنة المالية المنتهية في 2023/12/31 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابه، على أن يكون مراقب الحسابات من ضمن المسجلين في السجل الخاص لدى هيئة أسواق المال مع مراعاة مدة التغيير الإلزامي لمراقبي الحسابات.
17. تعيين أو إعادة تعيين هيئة الرقابة الشرعية للسنة المالية المنتهية في 2023/12/31 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابها.

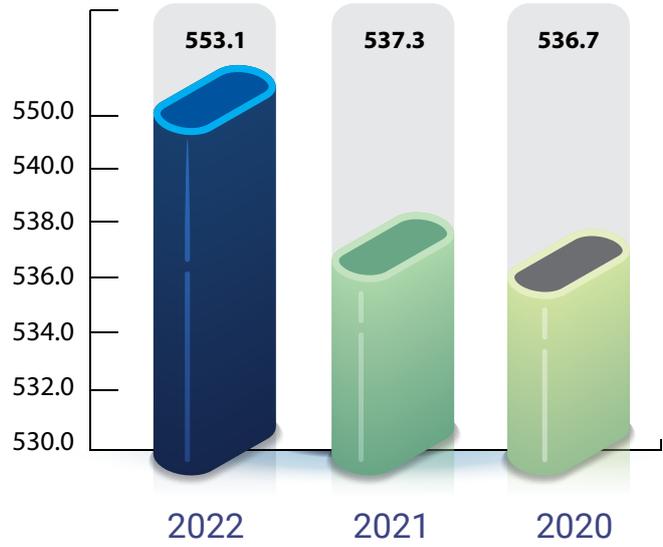
رئيس مجلس الإدارة

عبدالفتاح محمدرفيع معرفي

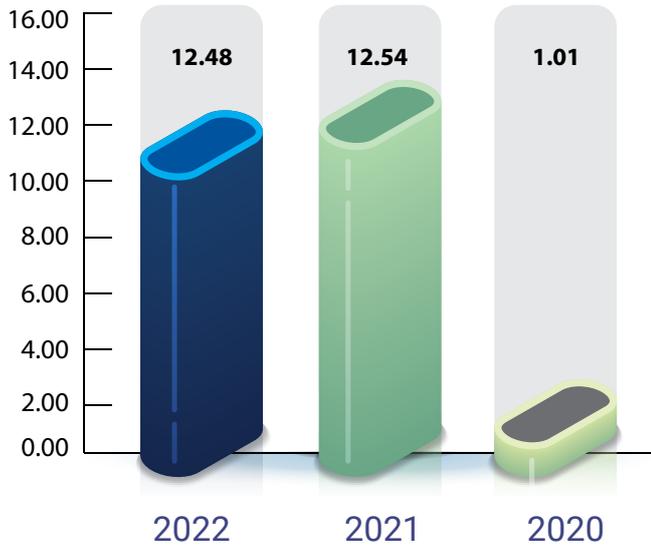
المؤشرات المالية			
2020	2021	2022	مليون دينار كويتي عدا النسب
184.07	184.07	184.07	هيكل رأس المال
536.7	537.3	553.1	اجمالي الموجودات
282.7	289.7	289.7	حقوق المساهمين
377.5	373.9	370.7	الاستثمارات العقارية
1.01	12.54	12.48	صافي الأرباح
13.41	35.14	21.64	صافي الإيرادات التشغيلية
0.42%	%2.37	%2.42	العائد على متوسط الأصول
%0.36	%4.33	%4.31	العائد على متوسط حقوق المساهمين
%0.55	%6.81	%6.78	العائد على رأس المال
0.56	7.08	7.09	ربحية السهم (فلس)

المؤشرات المالية

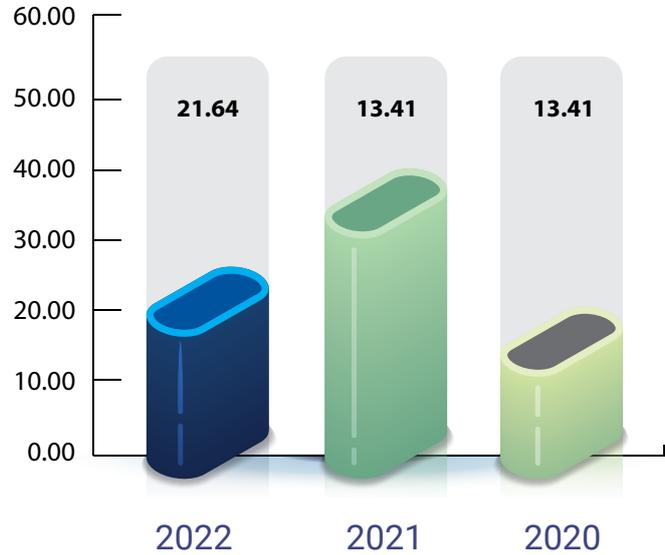
اجمالي الموجودات (مليون د.ك.)



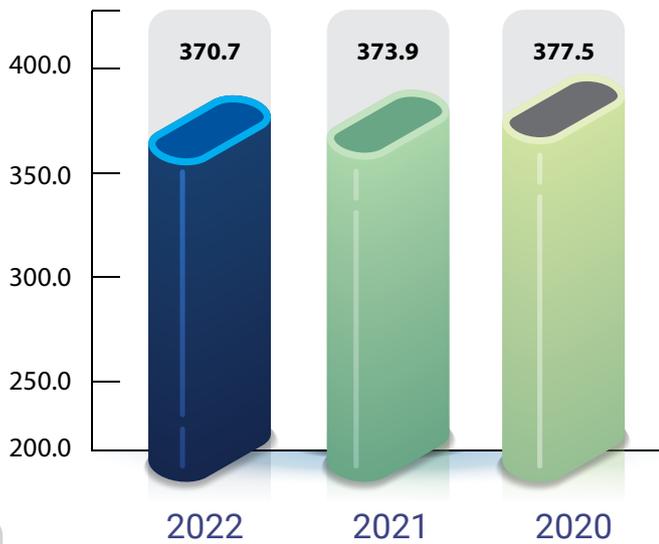
صافي الأرباح (مليون د.ك.)



صافي الإيرادات التشغيلية (مليون د.ك.)



الاستثمارات العقارية (مليون د.ك.)



الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع.

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها
التابعة – دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الصفحة	المحتويات
63 - 61	تقرير مراقب الحسابات المستقل
64	بيان المركز المالي المجمع
65	بيان الدخل المجمع
66	بيان الدخل الشامل المجمع
67	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
68	بيان التدفقات النقدية المجمع
99 - 69	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 (بشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022، 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 2022 وعن أداؤها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

اساس 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". نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين ميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية) "الميثاق". وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذا الميثاق. باعتبارنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملئمة 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

أمور التدقيق الرئيسية	كيف عالج تدقيقنا أمور التدقيق الرئيسية
تبلغ قيمة الاستثمارات العقارية في البيانات المالية المجمعة 370,673,658 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 كما بلغت صافي الخسارة الناتجة من التغير في القيمة العادلة لتلك العقارات المدرج في بيان الدخل المجموع مبلغ 3,502,014 دينار كويتي.	تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها ما يلي: <ul style="list-style-type: none"> • قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ أدوات الرقابة المتعلقة بتقييم الاستثمارات العقارية. • قمنا بتقييم كفاءة وقدرات المقيمين والاطلاع على شروط تعاقدهم مع المجموعة لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم كافي لأغراض التدقيق. • قمنا بمطابقة إجمالي التقييم من واقع تقرير المقيمين مع المبالغ المدرجة في بيان المركز المالي المجموع. • قمنا باختبار مدخلات البيانات الخاصة بتقييم عينة من الاستثمارات العقارية، بما في ذلك إيرادات التأجير، من خلال مطابقتها مع المستندات المؤيدة لتقييم مدى موثوقية واكتمال ودقة البيانات الأساسية. • قمنا أيضاً بمقارنة عينة من التقييمات مع توقعاتنا للسوق والمحددة بشكل مستقل، وقمنا بمناقشة أية فروق. • عند ملاحظة أي تقديرات خارج الإطار المقبول فإننا نناقش هذا الأمر مع المقيمين والإدارة لتفهم المبررات المتعلقة بتلك التقديرات. • قمنا بإعادة احتساب الدقة الحسابية للقيمة الاستردادية. • قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.
إن تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية يستند على تقييمات داخلية وخارجية باستخدام التدفقات النقدية المخصومة على مدار فترة الحياة المتوقعة وطريقة رسملة الدخل وطريقة السوق المقارن للأصل المعني. إن تحليل التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة وتقييم فترة الحياة المتبقية المتوقعة وتوقعات الدخل على الأصول التشغيلية الحالية يتطلب من المجموعة وضع تقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمستوى الأشغال المستقبلي ومعدلات النمو ومعدلات الأيجار ومعدلات الخصم. وعليه، فإن تقييم الاستثمارات العقارية هو من أمور التدقيق الرئيسية نظراً للافتراضات الهامة المطبقة والتقديرات الموضوعية. بالإضافة إلى ذلك، إن وجود عدم تأكد مادي حول التقديرات يتطلب مزيداً من الاهتمام بهذا الأمر خلال أعمال التدقيق حيث أن وجود أي تحيز أو خطأ عند تقدير القيمة العادلة قد ينتج عنه أخطاء مادية في البيانات المالية المجمعة.	
في حالة أن القيمة العادلة للعقار أعلى أو أقل من القيمة الدفترية تقوم المجموعة بالاعتراف بتعديل القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع.	

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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 2022 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 تعتزم 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.

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 مجتمّع على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتناول تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تفوق تلك الناتجة عن الخطأ؛ حيث أن الغش قد يشمل التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- تفهم نظم الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

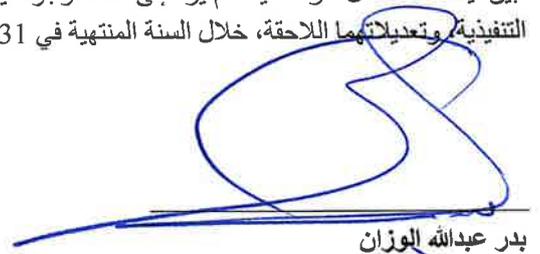
مسئوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- استنتج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكد 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 مواصلة 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، ونحمل 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 للسنة 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.

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 2022 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 فترة 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 2022 على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجمع.



بدر عبدالله الوزان

سجل مراقبي الحسابات رقم 62 فئة أ
ديلويت وتوش - الوزان وشركاه
الكويت في 13 مارس 2023

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2021	2022	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
22,857,758	21,993,873	5	ممتلكات ومنشآت ومعدات
373,878,195	370,673,658	6	استثمارات عقارية
40,968,845	40,750,576	7	استثمارات في شركات زميلة
34,656,140	57,475,854	8	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<u>472,360,938</u>	<u>490,893,961</u>		
			الموجودات المتداولة
13,350,610	17,006,137	9	أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
23,333,386	33,672,313	10	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
18,915,708	6,135,323	11	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
9,324,434	5,349,916	12	النقد والنقد المعادل
<u>64,924,138</u>	<u>62,163,689</u>		
<u>537,285,076</u>	<u>553,057,650</u>		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
184,069,975	184,069,975	13	رأس المال
1,308,384	1,308,384		علاوة إصدار
(6,796,105)	(9,554,851)	14	أسهم خزينة
39,876,386	41,177,521	15	احتياطي إجباري
29,296,785	29,296,785	16	احتياطي اختياري
6,618,827	5,069,973	17	احتياطيات أخرى
<u>35,333,955</u>	<u>38,296,270</u>		أرباح مرحلة
<u>289,708,207</u>	<u>289,664,057</u>		إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
23,197,194	23,435,358		حقوق الجهات غير مسيطرة
<u>312,905,401</u>	<u>313,099,415</u>		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
953,212	1,094,999		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2,443,452	2,353,486	6	التزامات إيجارات
189,710,320	190,989,602	18	تمويل من مؤسسات مالية
<u>193,106,984</u>	<u>194,438,087</u>		
			المطلوبات المتداولة
16,773,074	15,974,376	19	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
14,499,617	29,545,772	18	تمويل من مؤسسات مالية
<u>31,272,691</u>	<u>45,520,148</u>		
<u>224,379,675</u>	<u>239,958,235</u>		إجمالي المطلوبات
<u>537,285,076</u>	<u>553,057,650</u>		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

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



عدوان محمد العدواني
نائب رئيس مجلس الإدارة



عبدالفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2021	2022	إيضاح	
			الإيرادات
23,605,863	26,156,537	20	إيرادات تأجير استثمارات عقارية
1,653,596	2,855,214	20	إيرادات فندق وضيافة
17,994,996	615,000	22	بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
43,254,455	29,626,751		إجمالي الإيرادات
(4,621,468)	(5,238,508)	20	مصاريف عقارات
(2,061,213)	(2,720,772)	20	مصاريف فندقية وضيافة
(1,426,846)	(28,607)	22	تكاليف بيع أراضي
(8,109,527)	(7,987,887)		إجمالي التكاليف
35,144,928	21,638,864		صافي إيرادات من أنشطة تشغيلية
(4,249,875)	(3,502,014)		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(436,265)	86,792		رد انخفاض / (انخفاض) في قيمة أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
30,458,788	18,223,642		مجمل الربح
(632,934)	(2,231,348)		حصة في خسائر من استثمار في شركات زميلة
1,891,668	4,405,152	21	ربح من استثمارات
120,106	64,224		إيرادات أخرى
31,837,628	20,461,670		ربح التشغيل
(2,533,762)	(2,016,841)		تكاليف الموظفين
(1,083,496)	(1,330,009)		مصاريف وأعباء أخرى
(5,504,145)	(6,659,831)		أعباء تمويل
(4,819,691)	3,467,013	23	مخصصات وانخفاض في القيمة
(4,428,000)	-	31	مصاريف أخرى
13,468,534	13,922,002		صافي الربح قبل الاستقطاعات
(90,578)	(77,008)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(388,792)	(277,854)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(129,901)	(72,799)		مصروف الزكاة
(128,000)	(104,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
12,731,263	13,390,341		صافي ربح السنة
12,537,227	12,479,693		لمساهمي الشركة الأم
194,036	910,648		لحقوق الجهات الغير مسيطرة
12,731,263	13,390,341		
7.08	7.09	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 2022

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2021	2022	
12,731,263	13,390,341	صافي ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر
		بنود لن يعاد إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل:
(393,797)	(650,126)	احتياطي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,438,076	(1,094,853)	حصة المجموعة في احتياطيات شركات زميلة
1,044,279	(1,744,979)	
		بنود قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل:
(129,216)	254,169	فروق ترجمة عملات أجنبية
915,063	(1,490,810)	إجمالي بنود الدخل الشامل الأخرى
13,646,326	11,899,531	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		يوزع كما يلي:
13,494,020	10,943,865	لمساهمي الشركة الأم
152,306	955,666	لحقوق الجهات الغير مسيطرة
13,646,326	11,899,531	

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

حقوق الملكية إجمالي	حقوق الجهات غير المسيطرة	إجمالي	حقوق الملكية المعادة لمساهمي الشركة الأم							
			أرباح مرحلة	احتياطيات أخرى (إيضاح 17)	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	أسهم خزينة	علاوة إصدار	رأس المال	
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	الرصيد كما في 1 يناير 2021
12,731,263	194,036	12,537,227	12,537,227	-	-	-	-	-	-	صافي ربح السنة إجمالي الدخل الشامل للسنة
915,063	(41,730)	956,793	-	956,793	-	-	-	-	-	بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل - شركة زميلة
(68,204)	-	(68,204)	(68,204)	-	-	-	-	-	-	بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل - شركة زميلة
1,223,192	70,492	1,152,700	1,333,449	(180,749)	-	-	-	-	-	بيع استثمارات نقدية (إيضاح 26)
(5,267,149)	-	(5,267,149)	(5,267,149)	-	-	-	-	-	-	توزيعات نقدية من أسهم الخزينة (إيضاح 26)
-	-	-	(3,994,801)	489,947	-	-	-	-	-	توزيعات نقدية في شركة تابعة
(455,311)	(455,311)	-	-	-	-	-	-	-	-	اقتناء حصة إضافية في شركة تابعة (إيضاح 25)
(4,062)	(8,247)	4,185	4,185	-	-	-	-	-	-	شراء أسهم خزائنه
(2,347,103)	-	(2,347,103)	(1,991,175)	-	-	663,725	1,327,450	(2,347,103)	-	المحول إلى الاحتياطيات
312,905,401	23,197,194	289,708,207	35,333,955	6,618,827	29,296,785	39,876,386	(6,796,105)	1,308,384	184,069,975	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021
312,905,401	23,197,194	289,708,207	35,333,955	6,618,827	29,296,785	39,876,386	(6,796,105)	1,308,384	184,069,975	الرصيد كما في 1 يناير 2022
13,390,341	910,648	12,479,693	12,479,693	-	-	-	-	-	-	صافي ربح السنة إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
(1,490,810)	45,018	(1,535,828)	-	(1,535,828)	-	-	-	-	-	بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل - شركة زميلة
(13,021)	-	(13,021)	(13,021)	-	-	-	-	-	-	بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل - شركة زميلة
316,852	-	316,852	338,949	(22,097)	-	-	-	-	-	بيع استثمارات نقدية (إيضاح 26)
(8,840,740)	-	(8,840,740)	(8,840,740)	-	-	-	-	-	-	توزيعات نقدية في شركة تابعة
(617,401)	(617,401)	-	-	-	-	-	-	-	-	اقتناء حصة إضافية في شركة تابعة (إيضاح 25)
(50,129)	(109,210)	59,081	59,081	-	-	-	-	-	-	توزيعات نقدية في شركة تابعة
251,733	9,109	242,624	242,624	-	-	-	-	-	-	توزيعات نقدية في شركة تابعة
(3,136)	-	(3,136)	(3,136)	-	-	-	-	-	-	توزيعات نقدية في شركة تابعة
(2,800,689)	-	(2,800,689)	-	-	-	-	-	(2,800,689)	-	شراء أسهم خزائنه
51,014	-	51,014	-	9,071	-	-	-	41,943	-	بيع أسهم خزائنه
313,099,415	23,435,358	289,664,057	38,296,270	5,069,973	29,296,785	41,177,521	(9,554,851)	1,308,384	184,069,975	المحول إلى الاحتياطيات الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022

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

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2021	2022	إيضاح	الأنشطة التشغيلية
12,731,263	13,390,341		صافي ربح السنة تسويات لـ:
4,249,875	3,502,014	6	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
436,265	(86,792)		(رد) / انخفاض في قيمة أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(16,568,150)	(586,393)		ربح من بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
632,934	2,231,348		حصة في نتائج أعمال شركات زميلة
(1,891,668)	(4,405,152)	21	ارباح استثمارات
1,062,735	1,184,861	5	استهلاك ممتلكات ومنشآت ومعدات
5,504,145	6,659,831		أعباء تمويل
4,819,691	(3,467,013)	23	رد/ (تدعيم) مخصصات وانخفاض في القيمة
180,152	231,213		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين - المكون خلال السنة
11,157,242	18,654,258		التدفق النقدي التشغيلي قبل التغييرات في رأس المال العامل
(1,669,207)	(286,577)		شراء أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
17,994,996	615,000		المحصل من بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(139,985)	1,172,733		ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
1,704,637	(1,162,041)		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(236,393)	(89,426)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين - المدفوع خلال السنة
28,811,290	18,903,947		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(907,301)	(320,976)	5	المدفوع لاقتناء ممتلكات ومنشآت ومعدات
(594,638)	(297,477)		المدفوع لاقتناء استثمارات عقارية
(431,177)	(152,854)		المدفوع لاقتناء حصص في شركات زميلة
616,826	2,265,655		توزيعات مستلمة ومستحقة من شركات زميلة
(5,657,263)	(24,789,753)		المدفوع لاقتناء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
12,572,153	1,636,765		المحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(4,062)	(50,129)		المدفوع لاقتناء حصة في شركة تابعة
10,530	-		المحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(3,143,337)	(1,262,127)		المدفوع لاقتناء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(7,417,524)	(66,250)		مدفوعات مقدما لشراء استثمارات
2,138,607	2,427,514		توزيعات نقدية مستلمة
(300,000)	300,000		ودائع لدى مؤسسات مالية
(3,117,186)	(20,309,632)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
46,020,000	40,280,000		المحصل من تمويل من الغير
(53,384,873)	(23,954,563)		المدفوع لتمويل من الغير
(2,347,103)	(2,800,689)		المدفوع لإعادة شراء أسهم خزينة
(188,797)	(188,797)		المدفوع لحق استخدام ممتلكات مستأجرة
-	51,014		المحصل من بيع أسهم خزينة
(5,384,644)	(8,825,598)		توزيعات نقدية مدفوعة
(5,602,917)	(6,212,799)		أعباء تمويل مدفوعة
(455,311)	(617,401)		توزيعات أرباح نقدية للجهات الغير مسيطرة في شركة تابعة
(21,343,645)	(2,268,833)		صافي النقد (المستخدم) في الأنشطة التمويلية
4,350,459	(3,674,518)		صافي التغير في النقد والنقد المعادل
4,673,975	9,024,434		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
9,024,434	5,349,916	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 2022

(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 والأموال 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 السحاء.

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 13 مارس 2023.

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 قدراً أكبر من الأحكام، قد تم الإفصاح عنها في إيضاح 4.

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 المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء تطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري مفعولها على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022:

التاريخ	البيان	التغييرات والتفسيرات والتعديلات
19 أيار	حصل المستأجرون على إعفاءات إيجار نتيجة لجائحة كوفيد 19.	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود الإيجار" - إعفاءات الإيجار المتعلقة بجائحة كوفيد 19، تمديد الوسيلة العملية
1 أيار 2021	في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المجلس") تعديلاً على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 حيث يطرح وسيلة عملية اختيارية لا تتطلب من المستأجرين تقييم ما إذا كان إعفاء الإيجار المتعلق بجائحة كوفيد 19 يعتبر تعديلاً لعقد الإيجار. وفي 31 مارس 2021، أصدر المجلس تعديلاً إضافياً لتمديد تاريخ سريان الوسيلة العملية من 30 يونيو 2021 حتى 30 يونيو 2022. يمكن للمستأجرين اختيار المحاسبة عن تلك	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

التاريخ	البيان	المعايير والتفسيرات والتعديلات
الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022	<p>الإعفاءات المتعلقة بالإيجار بنفس الطريقة التي كانوا سيطبقونها إذا لم تكن هذه التعديلات تمثل تعديلاً لعقد الإيجار. وسينتج عن ذلك في العديد من الحالات المحاسبية عن الإعفاء كدفعات إيجار متغيرة في الفترة (الفترة) التي يقع فيها الحدث أو الظرف الذي يستدعي تخفيض الدفعات.</p> <p>تُضفي التعديلات تحديداً على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 "اندماج الأعمال" بحيث يشير إلى إطار المفاهيم لسنة 2018 بدلاً من إطار سنة 1989. كما أن هذه التعديلات تُضفي على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 مطلباً يتعلق بالالتزامات المحددة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37 "المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة"، بحيث تطبق المنشأة المستحوذة معيار المحاسبة الدولي 37 لتحديد ما إذا كان هناك التزام قائم في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. وبالنسبة للرسم الذي سيندرج ضمن نطاق تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية 21: الرسم، تُطبق المنشأة المستحوذة تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية 21 لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي نتج عنه التزام بسداد الرسم قد وقع بحلول تاريخ الاستحواذ. تحظر التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 "الممتلكات والآلات والمعدات" على الشركة خصم أي عائدات ناتجة من بيع الأصناف التي تم إنتاجها خلال عملية إعداد الأصل من أجل استخدام المزمع وذلك من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات. وبدلاً من ذلك، ستعترف الشركة بعائدات تلك المبيعات إلى جانب التكاليف ذات الصلة ضمن بيان الدخل.</p> <p>تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 "المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة" - تكلفة الوفاء بالعقد</p> <p>تنص التعديلات على أن تكلفة الوفاء بالعقد تشمل التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد. إن التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد تتضمن التكاليف الإضافية للوفاء بذلك العقد (على سبيل المثال العمالة المباشرة أو المواد المباشرة) إلى جانب توزيع التكاليف الأخرى المتعلقة مباشرة بتنفيذ العقد (على سبيل المثال توزيع مصروف الاستهلاك على أحد بنود الممتلكات والآلات والمعدات المستخدمة في الوفاء بالعقد).</p> <p>تُضفي التحسينات السنوية تعديلات محدودة على المعيار الدولي للتقارير المالية 1 "تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة" والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية" ومعيار المحاسبة الدولي 41 "الزراعة" والأمثلة التوضيحية المرفقة بالمعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود الإيجار".</p>	<p>عدد من التعديلات محدودة النطاق على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 ومعيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 37 وبعض التحسينات السنوية على المعيار الدولي للتقارير المالية 1 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 41 والمعيار الدولي للتقارير المالية 16</p>

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 والتي لم يسر مفعولها بعد:

المعايير والتفسيرات والتعديلات

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 "عرض البيانات المالية" فيما يتعلق بتصنيف الالتزامات

التاريخ

تأجيل التطبيق حتى الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024

البيان

توضح التعديلات أن تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة يستند إلى الحقوق التي تُعد قائمة في نهاية فترة التقرير، وتحدد أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام، كما توضح أن الحقوق تُعد قائمة إذا تم الالتزام بالتعهدات في نهاية فترة التقرير، وتقدم تعريفاً لـ "التسوية" لتوضح أن التسوية يُعنى بها تحويل النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الأصول الأخرى أو الخدمات إلى الطرف المقابل.

مع مراعاة أن المجلس قد أصدر مشروع معيار جديد يقترح إجراء تغييرات على هذا التعديل.

يبحث المجلس حالياً إجراء مزيد من التعديلات على متطلبات معيار المحاسبة الدولي 1 فيما يتعلق بتصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة والتي تتضمن تأجيل تطبيق التعديلات التي صدرت في يناير 2020.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

تاريخ السريان	البيان	المعايير والتفسيرات والتعديلات
الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023	تغير التعديلات متطلبات معيار المحاسبة الدولي 1 فيما يتعلق بالإفصاح عن السياسات المحاسبية. تستبدل التعديلات جميع التعبيرات الدالة على مصطلح "السياسات المحاسبية الهامة" بمصطلح "معلومات السياسة المحاسبية المادية". تعتبر معلومات السياسة المحاسبية مادية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر، عند مراعاتها مع المعلومات الأخرى المدرجة في البيانات المالية المنشأة، على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام على أساس تلك البيانات المالية. وضع المجلس أيضًا إرشادات وأمثلة لشرح وإثبات تطبيق "عملية المادية المكونة من أربع خطوات" الموضحة في بيان الممارسة 2 للمعايير الدولية للتقارير المالية	معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية وبيان الممارسة 2 للمعايير الدولية للتقارير المالية إصدار الأحكام المتعلقة بالأهمية النسبية (المادية) – الإفصاح عن السياسات المحاسبية
الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023	تهدف التعديلات إلى تنقيح وتحسين الإفصاحات الخاصة بالسياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي البيانات المالية على التفريق بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية.	تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 للمعايير الدولية للتقارير المالية ومعيار المحاسبة الدولي 8
الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023	تطرح التعديلات استثناء إضافيًا للإعفاء من الاعتراف المبدئي. ووفقًا للتعديلات، لا تطبق المنشأة الإعفاء من الاعتراف المبدئي على المعاملات التي ينشأ عنها فروق مؤقتة متساوية بين البنود الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم.	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 – أصول والتزامات الضريبة المؤجلة الناشئة عن معاملة واحدة

تتوقع الإدارة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة فيما يتعلق بفترة التطبيق الأولى، وأن تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة قد لا يكون له تأثير مادي في البيانات المالية المجمعة للمجموعة في فترة التطبيق الأولى.

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 تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة الواردة أعلاه.

يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تسيطر الشركة الأم على الشركة التابعة ويتوقف التجميع عندما تفقد الشركة الأم السيطرة على الشركة التابعة. وبصفة خاصة، يتم إدراج الدخل والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المقتناة أو المباعة 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 التغييرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقد السيطرة على الشركة التابعة كمعاملات ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل القيم الدفترية للحصص وحقوق الجهات الغير مسيطرة العائدة للمجموعة لتعكس التغييرات في حصتها في الشركات التابعة. يتم إدراج الفرق بين القيمة التي تم تعديل حقوق الجهات الغير مسيطرة بها والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم في حقوق الملكية مباشرة وتكون متاحة لمساهمي الشركة الأم.

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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

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

اندماج الأعمال

يتم استخدام طريقة 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 مصدرها 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 من قبل المجموعة 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 محتفظ به لغرض البيع حيث يتم المحاسبة عنه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات المتوقعة". وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركات

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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.

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 المجمع.

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

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

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

2.3.2 ممتلكات ومنشآت ومعدات

تظهر الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة سعر الشراء وأي تكلفة مرتبطة مباشرة بتحضير تلك الموجودات لحالتها التشغيلية من أجل استخدامها المزمع. يتم تحميل مصروفات الإصلاحات والصيانة والتجديد غير المادية عند تكبدها. يتم رسملة هذه المصاريف في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أنها قد أدت إلى زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة 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 المجمع.

2.3.3 استثمارات عقارية

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

وبعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في بيان الدخل المجمع 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 المجمع 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 2022 (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 المجمع 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 المجمع 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 لطريقة إدارتها للموجودات المالية كي تحقق الغرض من الأعمال ولتوليد التدفقات النقدية التعاقدية. ولا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة على أساس كل أداة على حدة، وإنما يتم تقييمه عند مستوى أعلى للمحافظ مجتمعة ويستند إلى عوامل ملحوظة مثل:

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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

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

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تلي 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 المتراكمة من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

أدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تقيس المجموعة أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في حالة استيفاء الشرطين التاليين:

- أن يتم الاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى تحقيق التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية
- أن تستوفي الشروط التعاقدية للأصل المالي اختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط

إن أدوات الدين المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تُقاس لاحقاً بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح أو خسائر صرف العملات الأجنبية ضمن بيان الربح أو الخسارة المجموع. وعند الاستبعاد، يُعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر من حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة المجموع. تصنف إدارة المجموعة بعض أدوات الدين غير المسعرة ضمن أدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

إعادة تصنيف الموجودات المالية

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

تسجل المجموعة الخسارة الائتمانية المتوقعة على 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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 انقضى أجل استحقاقها.

الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الأداة المالية قد ارتفعت بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي، 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 المبدئي. 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 مديون 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 المبدئي:

- 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 تطراً 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 بالديون؛
 - 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 بالديون.
- وبغض النظر عن نتائج التقييم المذكور أعلاه، تفترض المجموعة ارتفاع مخاطر الائتمان لأي أصل مالي بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي 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 المبدئي 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 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 المبدئي. تقوم المجموعة باستخدام المعلومات المستقبلية استناداً إلى التغييرات المتوقعة في عوامل الاقتصاد الكلي في تقييم كل من ارتفاع مخاطر الائتمان بصورة ملحوظة للأداة منذ التحقق المبدئي وقياس خسائرها الائتمانية المتوقعة. يتم نقل الموجودات المالية ذات الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي دون انخفاض جدارتها الائتمانية من المرحلة 1 إلى المرحلة 2 ويتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى احتمالية حدوث تعثر للطرف المقابل على مدار عمر الأصل. يتم اعتبار كافة الموجودات المالية الأخرى ضمن المرحلة 1 ما لم تنخفض 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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

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 تلي 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 محفظ 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. يتم الاعتراف بكافة عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتم بالشروط المعتادة أو استبعادها على أساس تاريخ المتاجرة. ولا 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 بسيطرته 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 قياسه 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.

تحاسب المجموعة عن التعديل الجوهري لشروط الالتزام الحالي أو جزء منه كإطفاء للالتزام المالي الأصلي والاعتراف بالالتزام الجديد. يُفترض أن الشروط تختلف اختلافاً جوهرياً إذا كانت القيمة الحالية المخصومة للتدفقات النقدية بموجب الشروط الجديدة، بما في ذلك أي رسوم مدفوعة بالصافي من أي رسوم مستلمة ومخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلية الأصلية، مختلفة بواقع 10% على الأقل مقارنة بالقيمة الحالية المخصومة للتدفقات النقدية المتبقية من الالتزام المالي الأصلي. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، يتم الاعتراف بالفرق بين:

(1) القيمة الدفترية للالتزام قبل التعديل، و

(2) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل في الربح أو الخسارة كربح أو خسارة نتيجة التعديل ضمن الأرباح والخسائر الأخرى.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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.

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 المحاسب للخسائر الائتمانية المتوقعة في بيان المركز المالي

يتم عرض مخصصات الخسائر المحاسبية 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 الاستحواذ عليها بالتكلفة، يتم تحديد التكلفة وفقاً لتكلفة كل أرض أو عقار على 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.3.7 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للموظفين عند ترك الخدمة طبقاً للائحة 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 مموله 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 خارجية للموارد الاقتصادية لتسوية هذه الالتزامات ويمكن تقديرها بصورة موثوق فيها. يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة أن تكون مطلوبة لسداد الالتزام باستخدام معدل خصم يعكس تقديرات السوق والقيم الحالية للنقد والمخاطر المحددة للالتزام.

2.3.9 حقوق الملكية 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 و عملة العرض

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

المعاملات والأرصدة

يتم ترجمة المعاملات المقومة بالعملة الأجنبية إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة. في تاريخ كل تقرير، يتم إعادة ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية والمقومة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. يتم إثبات أرباح أو خسائر فروق العملة الناتجة من تسوية تلك المعاملات وكذلك من ترجمة الموجودات والمطلوبات المقومة بعملات أجنبية في نهاية السنة في بيان الدخل المجموع 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. تأثير العملات الأجنبية هو جزء من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة في الدخل الشامل الآخر لاستثمارات الدخل الشامل الآخر والأرباح أو الخسائر للاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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.

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 متضامنة 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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 أداؤها 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 إنشاءها أو تجهيزها فترات طويلة لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع - كجزء من تكلفة هذه الموجودات وذلك لحين الإنتهاء من تجهيزها للاستخدام أو البيع. يتم الاعتراف بباقي تكاليف الاقتراض كإرباح أو خسائر في الفترة التي تكبدت فيها.

2.3.14 المحاسبة عن عقود الإيجار

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 المبدي 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

يتم الاعتراف بدفعات إيجارات عقود الإيجار قصيرة الأجل والأصول ذات القيمة المنخفضة على أساس القسط الثابت كمصروف في بيان الدخل.

عند تحمل المجموعة التزام مقابل تكاليف إزالة الأصل المستأجر أو رده إلى المكان الذي يقع فيه أو إعادة موقع الأصل المعني للحالة المطلوبة وفقاً لشروط وأحكام عقد الإيجار، يتم تكوين مخصص وقياسه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 37. يتم إدراج التكاليف ضمن قيمة أصل حق الاستخدام ذو الصلة، ما لم يتم تكبد تلك التكاليف لإنتاج مخزون.

القياس اللاحق

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

بعد تاريخ بدء مدة العقد، تقيس المجموعة 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 المبني 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 الوزاري والذي ينص على أن الأرباح من الشركات الزميلة والشركات التابعة السابق خضوعها لحصة مؤسسة الكويت ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد مقدار الحصة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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.

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 كإعفاء 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 منحة متعلقة 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 والجنيه الاسترليني 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:

2021	2022	
21,863,565	44,224,683	دولار أمريكي
12,701,836	11,207,118	جنيه استرليني
(145,391)	(2,944,467)	دينار بحريني
19,336,640	24,671,502	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:

2021		2022		
بيان الدخل	حقوق الملكية	بيان الدخل	حقوق الملكية	
518,553	574,625	681,194	1,530,090	دولار أمريكي
135,732	499,360	134,273	426,082	جنيه استرليني
(13,207)	5,938	(153,667)	6,443	دينار بحريني
436,072	530,760	446,245	787,330	أخرى

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

مخاطر معدلات الربح

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

مخاطر القيمة العادلة

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. إن الأدوات المالية التي يحتمل أن تعرض المجموعة لمخاطر السوق. تتكون الأدوات المالية المعرضة بشكل جوهري لمخاطر السوق من الاستثمارات 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.

تقوم إدارة المجموعة بمراقبة وإدارة هذه المخاطر من خلال:

- إدارة استثمارات المجموعة من خلال محافظ يديرها مديري محافظ متخصصون .
 - الاستثمار في أسهم الشركات التي تتمتع بمراكز مالية جيدة وتدر أرباحاً تشغيلية عالية وأرباحاً نقدية .
 - يجب أن تكون الاستثمارات في الأسهم والأوراق المالية غير المسعرة في شركات تقوم بأنشطة مماثلة حيث يجب دراسة هذه الاستثمارات والموافقة عليها من قبل الإدارة العليا.
 - المتابعة الدورية لتغيرات أسعار السوق.
- إذا كانت أسعار الأسهم أعلى / أقل بنسبة 5%:
- سوف يرتفع/ ينخفض صافي الربح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 بمقدار 1,683,616 دينار كويتي (زيادة/ نقصان 1,166,669 دينار كويتي - 2021) نتيجة للتغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الأرباح والخسائر ؛ و
 - سيزداد / ينخفض الدخل الشامل الآخر بمبلغ 2,873,793 دينار كويتي (زيادة/ نقصان 1,732,807 دينار كويتي - 2021) 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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

2021	2022	
9,319,031	5,344,336	الأرصدة البنكية
7,549,195	5,409,638	ذمم تجارية مدينة والأرصدة المدينة الأخرى
16,868,226	10,753,974	

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

إن الخسارة الائتمانية المتوقعة على المستحق من أطراف ذات صلة والتأمينات المستردة والذمم المدينة الأخرى كما في 1 يناير 2022 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 تعتبر غير مادية.

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

المجموع	أكثر من 365 يوماً	181 - 365 يوماً	91 - 180 يوماً	0 - 90 يوماً	
5,854,405	4,493,275	610,275	293,120	457,735	31 ديسمبر 2022 مجموع القيمة الدفترية الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة
3,634,110	3,563,091	45,489	11,646	13,884	
المجموع	أكثر من 365 يوماً	181 - 365 يوماً	91 - 180 يوماً	0 - 90 يوماً	1 يناير 2022 مجموع القيمة الدفترية الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة
8,793,068	5,966,622	400,681	685,766	1,739,999	
5,942,429	5,330,223	205,943	151,427	254,836	

مخاطر السيولة

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 والفعلية.

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 وضمان التسهيلات البنكية بالإضافة إلى المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية 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:

2022					
المجموع	أكثر من 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	خلال 3 أشهر	
244,897,445	3,953,514	202,814,295	35,052,869	3,076,767	تمويل من الغير
11,642,984	-	-	10,875,243	767,741	ذمم دائنة
2021					
المجموع	أكثر من 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	خلال 3 أشهر	
221,867,283	6,158,760	196,129,159	17,544,583	2,034,781	تمويل من الغير
11,868,052	-	-	11,126,668	741,384	ذمم دائنة

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 رأسمال المجموعة من التمويل الذي تم الحصول عليه من الغير ناقصاً النقد والنقد المعادل بالإضافة إلى حقوق الملكية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

بموجب قوانين دولة الكويت، تقوم الشركة الأم بتحويل 10% من صافي الربح إلى رصيد الاحتياطي الإجباري حتى يتجاوز 50% من رأس المال، مع وضع قيود على عملية التحويل.
تقوم المجموعة بإدارة مخاطر رأس المال من خلال المراقبة المستمرة لمعدل المديونية.
بلغ معدل المديونية في نهاية السنة ما يلي:

2021	2022	
204,209,937	220,535,374	تمويل من الغير
(9,324,434)	(5,349,916)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
194,885,503	215,185,458	صافي الدين
312,905,401	313,099,415	مجموع حقوق الملكية
62.28	68.73	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 القيمة العادلة	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	مدخلات غير ملحوظة هامة	علاقة المدخلات غير الملحوظة بالقيمة العادلة
	2021	2022				
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر:						
أسهم مسعرة	628,102	464,935	1	آخر سعر أمر شراء	لا يوجد	لا يوجد
أسهم ملكية خاصة	33,928,249	55,250,956	3	منهج الإيرادات / نموذج مضاعف السوق/صافي قيمه الاصول	التدفق النقدي، معدل النمو	كلما زادت التدفقات النقدية المقدره وقلت معدلات الخصم، نتج عن ذلك زيادة في القيمة العادلة
صناديق استثمار	99,789	1,759,963	3	منهج الإيرادات / نموذج مضاعف السوق /صافي قيمه الاصول	التدفق النقدي، 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	981,338	992,417	1	آخر سعر أمر شراء	لا يوجد	لا يوجد
أسهم ملكية خاصة	22,352,048	32,679,896	3	منهج الإيرادات / نموذج مضاعف السوق /صافي قيمه الاصول	التدفق النقدي، معدل النمو	كلما زادت التدفقات النقدية المقدره وقلت معدلات الخصم، نتج عن ذلك زيادة في القيمة العادلة

فيما يلي الحركة على المستوي 3 من جدول القيمة العادلة خلال السنة:

من خلال الربح أو الخسارة		من خلال الدخل الشامل الأخر		
2021	2022	2021	2022	
19,736,990	22,352,048	36,756,564	34,028,038	في 1 يناير
3,143,337	1,262,129	5,657,263	24,789,753	إضافات
-	7,417,524	3,725,338	-	محول من الدفعات المقدمة
-	-	(11,309,859)	(1,319,913)	تكلفة الاستثمارات المباعة
(528,279)	1,648,195	(801,268)	(486,959)	التغير في القيمة العادلة
22,352,048	32,679,896	34,028,038	57,010,919	في 31 ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر:			
31 ديسمبر 2021		31 ديسمبر 2022	
القيمة العادلة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة	القيمة الدفترية
7,549,195	7,549,195	5,409,638	5,409,638
9,324,434	9,324,434	5,349,916	5,349,916
<u>16,873,629</u>	<u>16,873,629</u>	<u>10,759,554</u>	<u>10,759,554</u>
202,500,157	204,209,937	217,674,737	220,535,374
16,773,074	16,773,074	15,974,376	15,974,376
<u>219,273,231</u>	<u>220,983,011</u>	<u>233,649,113</u>	<u>236,509,750</u>

موجودات مالية:

- ذمم مدينة
- نقد ونقد معادل

مطلوبات مالية:

- تمويل من الغير
- 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.

4. الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

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

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات 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) للشركة الأم. عند التطبيق المبني 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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

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.

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 يسبب تعديلات جوهرية على الموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة.

قياسات القيمة العادلة وأساليب التقييم

إن بعض موجودات ومطلوبات المجموعة يتم قياسها بالقيمة العادلة لأغراض إعداد البيانات المالية. تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأساليب والمدخلات المناسبة اللازمة لقياس القيمة العادلة، عند الاقتضاء. عند تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات تقوم الإدارة باستخدام بيانات سوق ملحوظة في الحدود المتاحة. وفي حالة عدم توافر بيانات سوق ملحوظة تقوم المجموعة بالاستعانة 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 "طرف ثالث" لإجراء تقييمات العقارات الاستثمارية. تعمل الإدارة عن كثب مع المقيمين الخارجيين المؤهلين لإنشاء تقنيات التقييم المناسبة ومدخلات للنموذج المطبق.

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 مبيّنة 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 الموجودات الملموسة وغير الملموسة "بخلاف الأرض والعقارات المحتفظ بها للمتاجرة" على أساس مستمر لتحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص لانخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع. 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.

انخفاض قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة

يتم إجراء اختبار الانخفاض في قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة عندما يكون هناك مؤشر على هذا الانخفاض. يتم تقييم الانخفاض في القيمة لكامل القيمة الدفترية لاستثمارات المجموعة في الشركات الزميلة بما في ذلك إيضاح الشهرة (7.1).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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 صافي القيمة القابلة للتحقق عن التكلفة الدفترية للأرض والعقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة. 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 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.

5. ممتلكات ومنشآت ومعدات

المجموع	معدات مكتبية وأدوات ومركبات	مفروشات وأواني	أثاث وتجهيزات	أراضي ومباني	
					التكلفة
44,770,543	2,362,909	3,681,098	12,333,385	26,393,151	الرصيد في 1 يناير 2021
907,301	549,836	-	282,638	74,827	إضافات
(68,125)	(7,607)	-	(60,518)	-	إستبعادات
45,609,719	2,905,138	3,681,098	12,555,505	26,467,978	الرصيد في 31 ديسمبر 2021
320,976	209,290	-	111,686	-	إضافات
45,930,695	3,114,428	3,681,098	12,667,191	26,467,978	الرصيد في 31 ديسمبر 2022
					الاستهلاك المتراكم
21,718,685	1,530,211	3,626,754	10,840,980	5,720,740	الرصيد في 1 يناير 2021
1,062,735	261,268	18,991	213,014	569,462	استهلاك السنة
(29,459)	(4,667)	-	(24,792)	-	إستبعادات
22,751,961	1,786,812	3,645,745	11,029,202	6,290,202	الرصيد في 31 ديسمبر 2021
1,184,861	359,980	18,932	236,103	569,846	استهلاك السنة
23,936,822	2,146,792	3,664,677	11,265,305	6,860,048	الرصيد في 31 ديسمبر 2022
					صافي القيمة الدفترية
21,993,873	967,636	16,421	1,401,886	19,607,930	كما في 31 ديسمبر 2022
22,857,758	1,118,326	35,353	1,526,303	20,177,776	كما في 31 ديسمبر 2021
	3-6	5	5-10	40	الأعمار الإنتاجية (سنوات)

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:

2021	2022	
377,533,432	373,878,195	الرصيد في 1 يناير
594,638	297,477	إضافات خلال السنة
(4,249,875)	(3,502,014)	التغير في القيمة العادلة
373,878,195	370,673,658	الرصيد في 31 ديسمبر

يتم تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة معدل رسملة صافي الإيرادات وباستخدام إيرادات التأجير السائدة في السوق لبعض العقارات ويتم تصنيفها على أساس المستوى 3 كما تم استخدام طريقة سعر السوق وطريقة التكلفة العادلة لبعض العقارات الأخرى. 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. يتراوح متوسط معدل الرسملة بالنسبة للعقارات التي تقيّمها بطريقة رسملة الدخل من 6% إلى 9.8% (5% إلى 10.6% - 31 ديسمبر 2021) أخذاً في الاعتبار رسملة الإيجارات وطبيعية 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 284,317,880 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 (283,440,860 دينار كويتي - 31 ديسمبر 2021) مرهونة لدى مؤسسات مالية محلية كضمانات مقابل التمويل الذي حصلت عليه المجموعة (إيضاح 18).

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

2021	2022
2,443,452	2,353,486
101,061	91,001
2,544,513	2,444,487

التزامات إيجارات غير متداولة

مبالغ مستحقة السداد بعد 12 شهر

التزامات إيجارات متداولة

مبالغ مستحقة السداد خلال 12 شهر - ضمن الذمم الدائنة الأخرى

7. استثمارات في شركات زميلة

7.1 معلومات مالية

2021	2022	نسبة الملكية %		النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	الشركة
		2021	2022			
1,061,332	1,006,515	27.42	27.42	استثمار عقاري	الكويت	برج هاجر العقارية
11,969,167	11,858,607	39.21	39.95	خدمات	الكويت	شركة الكويتية للمنتزهات
4,887,069	4,941,945	23.56	23.56	استثمار عقاري	السعودية	شركة بيان العقارية
2,868,355	2,939,215	19.35	19.35	شركة قابضة	الكويت	شركة أفكار القابضة
3,572,453	3,607,654	23.95	27.42	استثمار عقاري	الكويت	شركة مجتمعات الأسواق التجارية
775,367	735,661	43.00	43.00	استثمار عقاري	الكويت	شركة الفرص الخليجية
9,719,649	9,367,025	44.87	44.87	سياحة	الكويت	شركة الجواهر السياحية
4,179,803	4,276,949	30.00	30.00	استثمار عقاري	الإمارات	فيكشن كلوب فنشر
1,000,581	1,029,221	36.00	36.00	استثمار عقاري	البحرين	شركة ويفز بديع ديفيلوبمنت
935,069	987,784					أخرى
40,968,845	40,750,576					

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 6,115,195 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 (7,341,170 دينار كويتي - 31 ديسمبر 2021).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

الشركة الكويتية للمنزهات		
2021	2022	
6,092,292	2,019,002	موجودات متداولة
27,737,708	32,466,090	موجودات غير متداولة
1,879,703	3,272,750	مطلوبات متداولة
767,688	898,343	مطلوبات غير متداولة
142,786	220,604	توزيعات نقدية مستلمة من الشركة الزميلة خلال السنة
2021	2022	
5,607,365	5,537,333	الإيرادات
1,985,439	2,314,188	ربح السنة
1,015,335	(1,481,709)	إجمالي الدخل الشاملة الأخرى
2021	2022	شركة برج هاجر العقارية
18,988,784	35,701,995	موجودات متداولة
29,603,070	27,056,968	موجودات غير متداولة
18,551,106	36,032,713	مطلوبات متداولة
12,655,766	23,056,081	مطلوبات غير متداولة
2021	2022	
3,657,544	16,328,375	الإيرادات
(4,105,633)	109,445	ربح/ (خسارة) السنة
2021	2022	شركة الجهراء السياحية
7,342,430	10,161,411	موجودات متداولة
17,128,336	13,545,820	موجودات غير متداولة
987,722	1,053,749	مطلوبات متداولة
1,836,714	1,778,980	مطلوبات غير متداولة
2021	2022	
5,750,678	7,028,889	الإيرادات
2,584,972	3,500,806	ربح السنة / إجمالي الدخل الشامل
(2,155,441)	(2,173,823)	تعديل - أثر توحيد السياسات المحاسبية وتسويات
429,531	1,326,893	ربح السنة / إجمالي الدخل الشامل - المعدل
2021	2022	شركة بيان العقارية
694,448	456,753	موجودات متداولة
20,256,866	20,608,329	موجودات غير متداولة
149,358	76,084	مطلوبات متداولة
57,248	11,348	مطلوبات غير متداولة
2021	2022	
6,765	-	الإيرادات
(214,818)	(112,508)	ربح السنة
-	-	إجمالي الدخل الشامل الأخرى
2021	2022	شركة فيكشن كلوب فنشر
14,207,754	14,534,208	موجودات متداولة
224,582	225,332	موجودات غير متداولة
499,662	503,045	مطلوبات متداولة
-	-	مطلوبات غير متداولة
2021	2022	
13,670	13,399	الإيرادات
(15,247)	(14,457)	خسائر السنة
-	-	إجمالي الدخل الشامل الأخرى

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

شركة مجتمعات الأسواق التجارية الكويتية		
2021	2022	موجودات متداولة
5,265,609	4,592,451	موجودات غير متداولة
16,863,517	14,171,524	مطلوبات متداولة
4,437,709	5,584,916	مطلوبات غير متداولة
2,266,532	22,325	
2021	2022	الإيرادات
2,011,253	2,323,567	خسائر/ ربح السنة
634,446	(1,772,787)	إجمالي الدخل الشامل الأخرى
1,131,838	(2,030,763)	
2021	2022	المعلومات الإجمالية للشركات الزميلة التي لا تعتبر جوهرية على حدة
(129,585)	92,023	حصة المجموعة في الأرباح / (الخسائر)
(3,077)	36,643	حصة المجموعة في (الخسائر) / الأيرادات الشاملة الآخر للسنة
(132,662)	128,666	حصة المجموعة في إجمالي (الخسائر) / الأيرادات للسنة
5,579,372	5,691,881	القيمة الدفترية الإجمالية لحصة المجموعة في هذه الشركات الزميلة
2021	2022	الرصيد كما في بداية السنة
44,180,790	40,968,845	إضافات خلال السنة
431,177	152,854	حصة المجموعة في نتائج أعمال شركات زميلة
(632,934)	(2,231,348)	حصة المجموع في احتياطات شركات زميلة
1,438,076	(1,094,853)	خسارة بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخرى
(68,208)	(13,021)	ترجمة عملات أجنبية
(129,216)	254,169	رد انخفاض / (انخفاض) في قيمة شركات زميلة
(3,634,018)	3,634,018	تعديل بيانات شركات زميلة
-	(3,136)	حصة من احتياطات أخرى في شركة زميلة
-	251,733	توزيعات نقدية
(616,826)	(1,168,685)	
40,968,845	40,750,576	

8. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى

2021	2022	استثمارات في أسهم مسعرة
628,102	464,935	استثمارات في أسهم ملكية خاصة مدارة من قبل الغير
33,928,249	55,250,956	صناديق استثمار
99,789	1,759,963	
34,656,140	57,475,854	

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

9. أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

2021	2022	الرصيد كما في 1 يناير
13,544,514	13,350,610	إضافات
1,669,207	3,597,342	تكلفه مبيعات خلال السنة
(1,426,846)	(28,607)	رد انخفاض سابق
11,302	134,085	انخفاض في القيمة
(447,567)	(47,293)	الرصيد كما في 31 ديسمبر
13,350,610	17,006,137	

تم تحديد صافي القيم الممكن تحقيقها استناداً إلى منهج السوق المقارنة للمناطق الواقعة فيها العقارات، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة العقارات وموقعها ومرآح تطويرها.

تتضمن أراضي وعقارات بغرض المتاجرة أراضي بمملكة البحرين بقيمة 4,536,497 دينار كويتي تم تسجيلها باسم أطراف ذو صلة، ويوجد تنازل لصالح الشركة الأم.

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 وفقاً لأسس التقييم المبينة في إيضاح (3.3).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2021	2022	
8,793,068	5,854,405	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(5,942,429)	(3,634,110)	ذمم تجارية مدينة
2,850,639	2,220,295	مخصص الخسارة
7,417,524	66,250	دفعة مقدمة لاقتناء استثمارات
3,708,068	-	دفعات مقدمة لشراء أراضي
462,288	524,793	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
175,936	172,733	مصروفات مدفوعة مقدماً
337,966	339,091	تأمينات مستردة
4,360,590	3,050,435	أرصدة مدينة أخرى
16,462,372	4,153,302	
(397,303)	(238,274)	مخصصات
16,065,069	3,915,028	
18,915,708	6,135,323	

تم الإفصاح عن اعمار الذمم التجارية المدينة ضمن إيضاح (3.1) المخاطر المالية. فيما يلي الحركة على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة خلال السنة:

2021	2022	
5,181,225	5,942,429	الرصيد كما في 1 يناير
807,708	15,944	المكون خلال السنة
(19,338)	(87,213)	رد مخصص خسائر ائتمان متوقعة
(27,166)	(2,237,050)	ديون معدومة
5,942,429	3,634,110	الرصيد كما في 31 ديسمبر

12. النقد والنقد المعادل

2021	2022	
5,403	5,580	نقد بالصندوق
9,019,031	2,465,432	نقد لدى بنوك ومؤسسات مالية
300,000	2,878,904	ودائع لدى مؤسسات مالية
9,324,434	5,349,916	
(300,000)	-	ناقصاً: ودائع لدى مؤسسات مالية لأكثر من 3 أشهر
9,024,434	5,349,916	النقد والنقد المعادل لأغراض التدفقات النقدية

بلغ معدل العائد على الودائع لدى مؤسسات مالية 4.10 – 2.50% (2.1% - 2021).

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 2022 (184,069,975 دينار كويتي موزعاً على 1,840,699,751 سهم كما في 31 ديسمبر 2021).

14. أسهم خزينة

2021	2022	
68,159,268	93,381,034	عدد الأسهم
3.70	5.07	النسبة إلى الأسهم المصدرة (%)
8,315,431	9,039,284	القيمة السوقية
6,796,105	9,554,851	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 17,791,323 سهم من أسهم الخزينة كما في 31 ديسمبر 2022 (15,940,621 سهم - 31 ديسمبر 2021).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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 عدم تحويل أي مبلغ من صافي ربح السنة إلى الاحتياطي الاختياري.

17. احتياطات أخرى

الإجمالي	احتياطي أسهم خزينة/ربح بيع	ترجمة عملات أجنبية	فائض إعادة تقييم ممتلكات ومنشآت ومعدات	حصة المجموعة من احتياطات شركات زميلة	احتياطي التغيير في القيمة العادلة	
5,352,836	282,476	367,175	5,547,886	992,967	(1,837,668)	الرصيد كما في 1 يناير 2021 إجمالي (الخسائر)/ الدخل الشامل الأخر
956,793	-	(129,216)	-	1,435,930	(349,921)	بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(180,749)	-	-	-	-	(180,749)	توزيعات عينية من أسهم الخزينة
489,947	489,947	-	-	-	-	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021
6,618,827	772,423	237,959	5,547,886	2,428,897	(2,368,338)	الرصيد كما في 1 يناير 2022 إجمالي (الخسائر)/ الدخل الشامل الأخر
6,618,827	772,423	237,959	5,547,886	2,428,897	(2,368,338)	بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(1,535,828)	-	254,169	-	(1,063,687)	(726,310)	ربح بيع أسهم الخزينة
(22,097)	-	-	-	-	(22,097)	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022
9,071	9,071	-	-	-	-	
5,069,973	781,494	492,128	5,547,886	1,365,210	(3,116,745)	

18. تمويل من مؤسسات مالية

يتمثل بند التمويل من مؤسسات مالية في عقود مرابحات وتورق من مؤسسات مصرفية داخل دولة الكويت.

إن التمويل من الغير مقسم إلى:

2021	2022
14,499,617	29,545,772
189,710,320	190,989,602
204,209,937	220,535,374

الجزء المتداول
الجزء غير المتداول

حركة التمويل من المؤسسات المالية

2021	2022
211,574,810	204,209,937
46,020,000	40,280,000
(53,392,171)	(23,947,963)
7,298	(6,600)
204,209,937	220,535,374

الرصيد في بداية السنة
المستلم
المدفوع
فرق العملة
الرصيد في نهاية السنة

كما في 31 ديسمبر 2022، يبلغ متوسط تكلفة التمويل من الغير 3.0% (2.70% - 31 ديسمبر 2021).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(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 2022 (245,697,583 سهم - 31 ديسمبر 2021) من أسهم شركة السالمية جروب (شركة تابعة) بالإضافة إلى الموجودات التالية:

2021	2022	
20,799,587	20,187,908	ممتلكات ومنشآت ومعدات
283,440,860	284,317,880	استثمارات عقارية (إيضاح 6)

.19 ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2021	2022	
617,885	687,883	ذمم تجارية دائنة
102,020	88,555	مستحق إلى طرف ذي صلة (إيضاح 27)
916,440	920,187	محجوز ضمان
2,633,210	2,677,505	مصاريف مستحقة
479,724	547,444	إيجار مقبوض مقدماً
3,540,900	3,601,803	تأمينات من الغير
184,894	261,902	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
388,792	277,854	ضريبة دعم العمالة الوطنية
129,901	72,799	الزكاة
357,726	372,868	توزيعات مستحقة للمساهمين
7,421,582	6,465,576	ذمم دائنة أخرى*
16,773,074	15,974,376	

* تتضمن الأرصدة الدائنة الأخرى التزامات إيجارات بمبلغ 91,001 دينار كويتي مستحقة خلال اثنا عشر شهراً (101,061 دينار كويتي - 2021).

.20 صافي إيرادات من أنشطة تشغيلية

2021	2022	
23,605,863	26,156,537	إيرادات تشغيلية
1,653,596	2,855,214	إيرادات تأجير عقارات
17,994,996	615,000	إيرادات فندقية وضيافة
43,254,455	29,626,751	بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(4,621,468)	(5,238,508)	مصاريف تشغيلية
(2,061,213)	(2,720,772)	مصاريف عقارات
(1,426,846)	(28,607)	مصاريف فندقية وضيافة
(8,109,527)	(7,987,887)	تكلفة بيع أراضي
35,144,928	21,638,864	

- تتضمن المصاريف الفندقية مبلغ 872,753 دينار كويتي والتي تمثل استهلاك السنة الحالية لمبنى الفندق والمعدات ذات الصلة (779,475 دينار كويتي - 31 ديسمبر 2021).

- 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.

.21 ربح من استثمارات

2021	2022	
1,869,931	2,492,729	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
		توزيعات نقدية
(279,779)	1,659,275	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
290,986	253,148	التغير في القيمة العادلة الربح / (الخسارة)
10,530	-	توزيعات نقدية
21,737	1,912,423	ربح من بيع
1,891,668	4,405,152	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2021	2022	
17,994,996	615,000	22. ربح من بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(1,426,846)	(28,607)	بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
16,568,150	586,393	تكلفة بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
2021	2022	23. مخصصات وانخفاض في القيمة
(3,634,018)	3,634,018	رد انخفاض / (انخفاض) في قيمة استثمار في شركات زميلة
(397,303)	(238,274)	انخفاض في قيمة دفعات مقدمة وأخرى
(788,370)	71,269	صافي الحركة على مخصص ديون مشكوك في تحصيلها لذمم المساتجرين
(4,819,691)	3,467,013	
2021	2022	24. ربحية السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم
12,537,227	12,479,693	تحتسب ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزانة). تحتسب ربحية السهم المخففة عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزانة) زانداً 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 2021/ 2022.
1,770,486,198	1,759,468,756	صافي الربح (دينار كويتي)
7.08	7.09	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
		ربحية السهم الأساسية (فلس)
2021	2022	25. استثمارات في شركات تابعة
77.59	77.77	تضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وكياناتها التابعة التالية:
100	100	اسم الشركة
100	100	النشاط
81.90	81.9	بلد التأسيس
		نسبة المساهمة (%)
		2021
		2022
		شركة المتاجرة العقارية ش.م.ك.ع.
		الشركة التجارية للتطوير العقاري
		الشركة التجارية للتطوير العقاري
		شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع
		فيما يلي ملخص البيانات المالية المتعلقة بالشركات التابعة للمجموعة والتي تتضمن حقوق جهات غير مسيطرة هامة نسبياً:
		شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع
		موجودات متداولة
		موجودات غير متداولة
		مطلوبات متداولة
		مطلوبات غير متداولة
		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
		حصص غير مسيطرة
		الإيرادات
		المصروفات
		(خسارة) السنة
		(خسارة) السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
		(خسارة) السنة العائد لخصص غير مسيطرة
		إجمالي (خسارة) الشامله العائد لمساهمي الشركة الأم
		إجمالي (خسارة) الشامله العائدة لخصص غير مسيطرة
		إجمالي (خسارة) الشاملة للسنة
		صافي التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التشغيلية
		صافي التدفق النقدي (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية
		صافي التغيير في النقد والنقد المعادل للشركة التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2021	2022	شركة المتاجرة العقارية
12,526,754	10,492,432	موجودات متداولة
67,778,413	74,783,359	موجودات غير متداولة
1,804,139	1,640,984	مطلوبات متداولة
18,155,000	22,066,000	مطلوبات غير متداولة
47,364,623	48,172,346	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
12,981,405	13,396,461	حصص غير المسيطرة
2021	2022	
3,039,212	4,703,752	الإيرادات
(683,598)	(1,390,458)	المصروفات
2,355,614	3,313,294	ربح السنة
2,075,583	2,381,082	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
280,031	932,212	ربح السنة العائد لحصص غير مسيطرة
1,972,617	2,512,156	إجمالي الدخل الشامل العائد لمساهمي الشركة الأم
250,288	969,651	إجمالي الدخل الشامل العائد لحصص غير مسيطرة
2,222,905	3,481,807	إجمالي الدخل الشامل للسنة
455,311	454,494	توزيعات مدفوعة لحصص غير مسيطرة
(397,216)	2,738,822	صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التشغيلية
3,738,986	(5,287,612)	صافي التدفق النقدي (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(1,271,855)	973,046	صافي التدفق النقدي الناتج / (المستخدم في) من الأنشطة التمويلية
2,069,915	(1,575,745)	صافي التغيير في النقد والنقد المعادل للشركة التابعة

.26 توزيعات

انعقدت الجمعية العمومية السنوية العادية بتاريخ 11 أبريل 2022، وتم اعتماد توزيعات نقدية على المساهمين المقيدون كما في تاريخ الاستحقاق بواقع 5% للسهم بعد طرح أسهم الخزينة، للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (توزيعات نقدية 3% للسهم وأسهم منحة (من أسهم الخزينة) 2% (2 سهم خزينة لكل 100 سهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. اقترح مجلس إدارة الشركة الأم توزيع أرباح نقدية بنسبة 3% بعد طرح أسهم الخزينة وأسهم منحة (من أسهم الخزينة) بواقع 3% (3 سهم خزينة لكل 100 سهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. 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:

2021	2022	المعاملات
979,341	896,625	مزاياء الإدارة العليا
21,235	76,144	إيرادات تشغيلية
423,751	349,335	مصاريف تشغيلية وأعباء أخرى
363,360	54,532	شراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
3,063,099	935,860	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
7,356,458	-	دفعات مقدمة لاقتناء إستثمارات
102,020	88,555	الأرصدة
497,573	634,923	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 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2021		2022		الارتباطات الرأسمالية رأسمال غير مستدعى - استثمارات عقود مبرمة عن مشاريع قيد التنفيذ
1,532,272	1,706,550	1,972,266	1,847,283	
3,504,538	3,553,833			

2021		2022		التزامات محتملة خطاب ضمان معلومات القطاع
3,759,088	4,160,488			

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 والتزامات وفقاً لنفس الأسس المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة.

فيما يلي التحليل القطاعي التشغيلي والذي يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة:
2022

المجموع	القطاع الاستثماري	القطاع الفندقي	القطاع العقاري	الإيرادات التكاليف المباشرة مجمّل الربح تكاليف غير موزعة صافي الربح
32,019,351	5,807,822	2,855,214	23,356,315	
(9,609,323)	(482,005)	(2,720,772)	(6,406,546)	
22,410,028	5,325,817	134,442	16,949,769	
(9,019,687)				
13,390,341				

2021				الإيرادات التكاليف المباشرة مجمّل الربح تكاليف غير موزعة صافي الربح
المجموع	القطاع الاستثماري	القطاع الفندقي	القطاع العقاري	
39,827,049	1,258,734	1,653,596	36,914,719	
(14,457,237)	(4,268,557)	(2,061,213)	(8,127,467)	
25,369,812	(3,009,823)	(407,617)	28,787,252	
(12,638,549)				
12,731,263				

2022				التوزيع الجغرافي إجمالي الإيرادات إجمالي المصروفات صافي الربح
المجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت	
20,461,670	2,555,942	1,849,854	16,055,874	
(7,071,329)	(238,274)	(537,022)	(6,296,033)	
13,390,341	2,317,668	1,312,832	9,759,841	

2021				التوزيع الجغرافي إجمالي الإيرادات إجمالي المصروفات صافي الربح
المجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت	
31,837,628	1,617,530	(248,203)	30,468,301	
(19,106,365)	-	(5,574,365)	(13,532,000)	
12,731,263	1,617,530	(5,822,568)	16,936,301	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

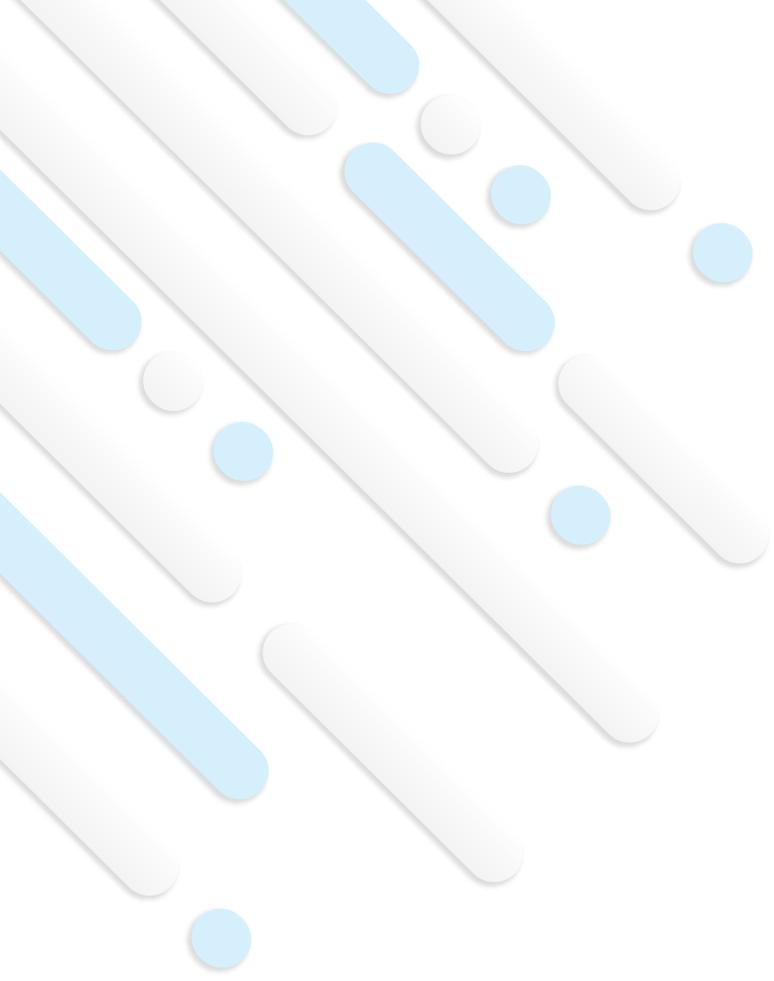
التوزيع الجغرافي للموجودات والمطلوبات				
المطلوبات		الموجودات		
2021	2022	2021	2022	
217,702,220	234,319,570	426,986,757	417,628,851	دولة الكويت
6,677,455	5,638,665	63,345,919	63,514,477	دول الخليج
-	-	46,952,400	71,914,322	أخرى
<u>224,379,675</u>	<u>239,958,235</u>	<u>537,285,076</u>	<u>553,057,650</u>	

31. مصاريف أخرى

خلال عام 2021، رصدت الشركة الأم عملية اختراق سيبراني لشبكة التراسل الإلكتروني تتمثل في عملية احتيال بالتزوير في مراسلات ومستندات. وجاري اتخاذ اللازم من قبل الإدارة الفنية والقانونية لتعقب عملية الاختراق بالتنسيق مع جهات الاختصاص الرسمية لحماية حقوق الشركة الأم ومساهميها.

حيث قامت الشركة الأم بتقديم شكوى لإدارة الجرائم الإلكترونية في دولة الإمارات العربية المتحدة وفي دولة الكويت إلى النيابة العامة (نيابة شئون الإعلام والمعلومات والنشر) بواقعة احتيال مالي بالتزوير في مراسلات الكترونية لتحويل مالي بقيمة 54,000,000 درهم إماراتي (أربعة وخمسون مليون درهم إماراتي) أي ما يعادل 4,428 مليون د.ك (أربعة ملايين وأربعمائة وثمانية وعشرون ألف دينار كويتي) خاصة باستثمار في دبي.

جاري التحقيق واتخاذ الاجراءات القانونية من الجهات القضائية حيث تسعى الشركة الأم جاهدة لاسترداد المبلغ لحماية حقوقها. علما بأن الأمر لازال قيد التحقيق من قبل النيابة العامة في الكويت ودولة الامارات العربية المتحدة.



www.altijaria.com



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