

التقرير السنوي 2017









حضرة صاحب السمو
الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو
الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت



سمو
الشيخ جابر المبارك الحمد الصباح
رئيس مجلس وزراء دولة الكويت

المحتويات

06	كلمة رئيس مجلس الإدارة
08	مجلس الإدارة
10	الإدارة التنفيذية
12	الجهات الرقابية المنظمة لأعمال الشركة (دولة الكويت)
13	أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
14	تقرير هيئة الرقابة الشرعية عن عام 2017
16	منهجية الشركة
18	تقرير الحوكمة عن عام 2017
54	المؤشرات المالية
56	المسؤولية الاجتماعية
58	وحدة إدارة أملاك الغير (إدارة)
60	إنجازات ومشاريع الشركة
62	إستثمارات الشركة التجارية العقارية (جغرافياً)
64	الشركات التابعة والزميلة
66	• الشركة التجارية للتطوير العقاري في البحرين
68	• شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع - بوليفارد
71	تقرير مراقب الحسابات
75	البيانات المالية المجمعة
	مبادئ عمل فريق التجارة 5T's

كلمة رئيس مجلس الإدارة



بسم الله الرحمن الرحيم

السادة/ المساهمين الكرام

وأظهرت نتائج أعمال الشركة للعام 2017 نمو في حقوق المساهمين بنسبة 2% ونمو في أصول الشركة بنسبة 0.9% مقارنة بنفس الفترة من العام 2016.

كما حققت الشركة خلال العام 2017 نمواً ملحوظاً في الأرباح التشغيلية مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي، مدعوماً بعائدات الإيجار ورفع مستويات الإشغال. حيث ارتفعت الأرباح التشغيلية بنسبة 43.5% لتبلغ 20.3 مليون د.ك مقارنة بعام 2016 والتي بلغت 14.1 مليون د.ك.

وتبقى الإدارة ملتزمة بتطبيق تغييرات فعالة لتقليل تكاليف تشغيل تلك العقارات. هذا بالإضافة إلى ما تقوم به وحدة الأعمال الاستراتيجية الجديدة تحت مسمى "إدارة - Edara" والتي توفر خدمات إدارة عقارات وممتلكات الغير وفقاً للمعايير العالمية لتلبي احتياجات أصحاب العقارات السكنية والتجارية.

وبناء على النتائج المحققة أوصى مجلس إدارة الشركة بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 5% من القيمة الإسمية للسهم، ومن الجدير بالذكر أن توصيات مجلس الإدارة بشأن توزيع الأرباح قد تم وضعها بناءً على أسس استندت إلى المحافظة على الإستمرارية ونتائج الأعمال والخطط المستقبلية بصورة متوازنة ومرتبطة بتطور وازدهار نشاط الشركة ونمو إيراداتها وأرباحها وفي ضوء الرؤية المستقبلية للمشروعات والإيرادات التشغيلية والتدفقات النقدية بهدف خلق قيمة مضافة للمساهمين.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

يُطِيبُ لي ويشرفني باسمي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم في الاجتماع السنوي لجمعيتكم الموقرة، وأستهل اجتماعنا بشكر الله عز وجل وجزيل الشكر والامتنان لكم انطلاقاً من دعمكم وثقتكم المستمرة والتي تمثل الحافز الأساسي لبذل أقصى الجهد لتلبية تطلعاتكم والعمل على تحقيق أهداف واستراتيجيات الشركة.

كما يسعدني والأخوة أعضاء مجلس الإدارة أن نضع بين أيديكم التقرير السنوي للشركة عن البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017، والذي يتضمن صورة واضحة عن أداء الشركة ومركزها المالي ويَعرض أهم الإنجازات خلال هذا العام لتعكس الجهود المبذولة في سبيل تطوير الأداء وتحقيق الأهداف المرجوة لضمان مصلحة المساهمين.

لقد أسفرت نتائج الشركة لهذا العام عن تحقيق صافي أرباح بلغت 14,256,299 د.ك. (فقط أربعة عشر مليون ومئتان وستة وخمسون ألف ومئتان وتسعة وتسعون ديناراً كويتياً) وربحية سهم بلغت 8.09 فلس، كما بلغ العائد على حقوق المساهمين 4.91% وعائد الأرباح المجمعة إلى إجمالي الموجودات 3.12% وبلغ العائد على رأسمال الشركة المدفوع 8%.

مساهمينا الكرام،

وفي الختام، أتقدم إليكم بخالص الشكر والتقدير على ثقتكم الكبيرة التي كانت وستبقى دافعاً وداعماً لمسيرتنا، وأدعوكم لإسداثنا النصح بأرائكم السديدة كما تعودنا منكم بحيث تتضافر مع جهودنا وسعيينا المستمر لتحقيق الأهداف المنشودة، وكما عودناكم أعزائي المساهمين أن سياسة الباب المفتوح لإدارة الشركة والقائمين عليها إحدى شعاراتنا وما يصاحب ذلك من الشفافية في طرح المعلومات.

كما أشكر جميع الأخوة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكافة العاملين بالشركة على جهودهم المبذولة لتحقيق أفضل النتائج ونثمن سعيهم لتطوير وتنفيذ منهجية العمل لضمان استمرارية النمو وتطوير الأداء وتحقيق العوائد المطلوبة وتجنب التعرض والانكشاف على المخاطر وتقلبات الأسواق.

والله نسأل أن يحفظ الكويت وأهلها من كل مكروه تحت قيادة حضرة صاحب السمو أمير البلاد المفدى الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح وولي عهده الأمين سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح، ورئيس مجلس الوزراء الشيخ جابر المبارك الحمد الصباح حفظهم الله ورعاهم أجمعين .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،



عبدالفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة

لقد استمرت الشركة التجارية العقارية في السير بخطة الارتقاء بالعتاء واجتهدت لوضع خطة استراتيجية متحفظة وواعدة للتطوير والاستثمار والتوسع الإقليمي والجغرافي مما حقق نتائج مالية قوية وبما يمكّننا من مواجهة التحديات واستكشاف آفاق جديدة بما يحقق الفائدة لمساهمينا. وخلال العام 2017 بدأت التجارية بتطوير برج التجارية العقارية بمملكة البحرين وهو برج سكني يتضمن شقق تملك بمواصفات عالية في قلب العاصمة المنامة بمحاذاة المنطقة الدبلوماسية. كما بدأنا مؤخرًا بتفويض خطة التسويق والبيع.

ومحلياً قامت الشركة بمتابعة تنفيذ مشروعات اللوبي بمراحلها المتعددة في عقارات الشركة التجارية العقارية وعقار البوليفارد المملوك للشركة التابعة والذي ينبع من دور الشركة التجارية العقارية الحيوي في مجال المسؤولية الاجتماعية ودعمها لأصحاب المشاريع الصغيرة. حيث وفرت التجارية أسعار ومساحات تأجيرية مناسبة للعديد من المشاريع الشبائية المميزة والفريدة من نوعها مما يسهم في دعم عجلة التنمية والاقتصاد في الكويت كما يسهم في دعم الإيرادات التشغيلية.

مساهمينا الكرام،

إن التحدي الحقيقي هو الاستمرار في التفوق والنجاح، ولن يتأتى ذلك إلا من خلال السعي وبذل المزيد. وسنستمر في تركيز اهتمامنا لدعم السياسات والاستراتيجيات المتحفظة طويلة الأجل، لضمان نمو مستدام لتحقيق أقصى قيمة لحقوق المساهمين في التجارية. مجددين على أنفسنا عهداً قطعناه أساسه الإلتزام والإبتكار والتطوير من أجل غدٍ أفضل حافل بالمزيد من الإنجازات والحلول المبتكرة.

مجلس الإدارة



السيد/ عدوان محمد العدواني
نائب رئيس مجلس الإدارة



السيد/ عبدالفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة



السيد/ م. إبراهيم محمد الفانم
عضو مجلس الإدارة



السيد/ حسين عبدالله جوهر
عضو مجلس الإدارة



السيد/ عبدالعزيز مبارك الحساوي
عضو مجلس الإدارة



السيد/ فيصل إبراهيم المسلم
عضو مجلس الإدارة



السيد/ طلال جاسم البحر
عضو مجلس الإدارة



السيد/ م. عبدالمطلب عبدالمناف معرفي
عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية

السيد / سمير كومار باتل
الرئيس التنفيذي لمجموعة العقار

السيد / صالح أحمد العريان
الرئيس التنفيذي لمجموعة الشؤون الإدارية والقانونية

السيد / فؤاد حسن درويش زعرور
مدير إدارة المحاسبة

السيد / م. عبدالمطلب عبدالمناف معرفي
الرئيس التنفيذي لمجموعة الشؤون الفنية

المهندس / فكري محمد فكري
مدير إدارة المشاريع وضبط المشاريع

السيد / تامر سعيد منصور
مدير الإدارة المالية

السيد / منصور محسن كمال
مدير إدارة التدقيق الداخلي

السيد / سوندارام رامجاندرا سوندارام
مدير إدارة التخطيط الاستراتيجي والاستثمار

السيد / ابراهيم نواف الرياشي
مدير إدارة تقنية المعلومات

السيد / نيسانت كونديار شاندران
مدير إدارة المرافق

السيدة / روان عدنان جعفر
مدير إدارة التسويق والتأجير

المستشار / عصام محمد رفعت
مدير إدارة الشؤون القانونية

الجهات الرقابية المنظمة لأعمال الشركة (دولة الكويت)

وزارة التجارة والصناعة
هيئة أسواق المال الكويتية

أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية



د. سيد محمد السيد عبدالرزاق الطبطبائي
رئيس الهيئة الشرعية

الشيخ/ يوسف محمود علي
عضو الهيئة الشرعية

د. بدر عبدالرزاق الماص
عضو الهيئة الشرعية

تقرير هيئة الرقابة الشرعية عن عام 2017



Dar Al-Reqabah
for Islamic Consultations

بسم الله الرحمن الرحيم

التاريخ: ١٨ / ٠٦ / ١٤٣٩ هـ

الموافق: ٠٦ / ٠٣ / ٢٠١٨ م

تقرير الهيئة الشرعية

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وعلى آله وصحبه.

السادة/ مساهمي الشركة التجارية العقارية المحترمون

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

وفقاً لعقد الارتباط الموقع مع هيئة الرقابة الشرعية، قمنا بتدقيق العقود والمعاملات التي نفذتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠١٧/١٢/٣١ م، 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 فتتخصص 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.

رئيس الهيئة الشرعية

أ.د. سيد محمد الطبطبائي

دار الرقابة الشرعية
سيرة عام دار الرقابة للاستشارات الشرعية

دار الرقابة
للاستشارات الشرعية
ص.ب : ٤١٢٥ الصفاة
الرمز ١١٣-٤٢ 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

منهجية الشركة

الرؤية:

«الشركة التجارية العقارية في مصاف أولى وأكبر الشركات العاملة في مجال صناعة العقار بدولة الكويت والأسواق الإقليمية والعالمية»

نحن نسعى للحفاظ على تبوء مركزاً متقدماً بين أفضل الشركات العاملة في قطاع العقار على المستوى المحلي والإقليمي والعالمي من خلال خلق بيئة عمل تنافسية وطموحة وتقديم أفكار ومشروعات تدعم نمو وتطور الشركة وقطاع العقار بوجه عام.

الرسالة:

«زيادة أرباح الشركة بما يؤدي إلى تعظيم حقوق المساهمين وخدمة المجتمع الكويتي»

تلتزم التجارية باتباع استراتيجية منخفضة المخاطر تضمن الموائمة بين التكلفة والقيمة المضافة واستمرارية تحقيق العوائد والتدفقات النقدية بما يلبي التزامات الشركة وتطلعات المساهمين وترجمتها إلى خطط عمل سنوية قابلة للتنفيذ ومتابعة عملية التنفيذ والتحقق من إنجاز المهام وفقاً للخطط والصلاحيات والمسؤوليات.

الإستراتيجية:

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

الخطة المستقبلية:

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

تقرير الحوكمة عن عام 2017

الحوكمة:

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

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

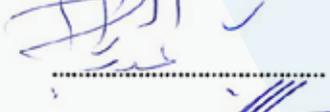
وقد إلتزمت التجارية خلال العام 2017 بتطبيق كافة معايير الحوكمة وفقاً لأفضل الممارسات وقامت برفع التقارير الخاصة بذلك إلى الجهات الرقابية في المواعيد المحددة، كما أشرفت كل من لجنة الحوكمة ومجلس الإدارة على عملية التطبيق من خلال التقارير الدورية المرفوعة إلى اللجنة والمجلس ، ولم يترأى للمجلس حدوث أية إنحرافات عن السياسات والقواعد المعتمدة أو التعليمات الرقابية بشأن تطبيقات الحوكمة .

ملخص الأعمال عن عام 2017

التصنيف	البند	أصحاب المصالح ذو الصلة
إلتزام	تحديث وإعتماد الخطة الإستراتيجية للتوزيع القطاعي والجغرافي لاستثمارات الشركة وفقاً للمستجدات.	المساهمين - أصحاب المصالح
إلتزام	الإلتزام بتنفيذ وتطبيق نظم ومعايير الحوكمة بصورة كاملة.	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية
المسؤولية الإجتماعية	تطبيق خطة المسؤولية الاجتماعية خلال العام ٢٠١٧ وفقاً لما هو وارد بالتقرير.	المجتمع الكويتي - المساهمين - أصحاب المصالح
رقابة	تحديث واعتماد أدلة وسياسات وإجراءات الإدارة المالية وإدارة المحاسبة-قسم الأسهم- الإدارة القانونية-إدارة تقنية المعلومات	المساهمين- الموظفين - أصحاب المصالح
رقابة	تحديث واعتماد منظومة الصلاحيات المالية والتشغيلية والإدارية.	المساهمين - أصحاب المصالح - الموظفين - الجهات الرقابية
رقابة	اعتماد خطط إدارة المخاطر و التدقيق الداخلي ووضعها في موضع التنفيذ.	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية
رقابة	مراجعة ملاحظات التدقيق الداخلي واتخاذ القرارات التصويبية اللازمة.	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية
رقابية	مراجعة تقارير المخاطر واتخاذ إجراءات الحد من المخاطر .	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية
تنظيمية	فصل إدارتي الشؤون الإدارية و الموارد البشرية	المساهمين - أصحاب المصالح - الموظفين
تنظيمية	استحداث إدارة التدقيق الداخلي وتحديث وتعديل الهيكل التنظيمي للشركة	المساهمين - أصحاب المصالح - الموظفين

إقرار وتعهد (سلامة ونزاهة البيانات المالية)

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

اسم العضو	المنصب	التوقيع
السيد/ عبد الفتاح محمد رفيع معرفي	رئيس مجلس الإدارة	
السيد/ عدوان محمد العدواني	نائب رئيس مجلس إدارة	
السيد/ إبراهيم محمد الغانم	عضو مجلس إدارة	
السيد/ حسين عبدالله جوهر	عضو مجلس إدارة	
السيد/ عبدالعزيز مبارك الحساوي	عضو مجلس إدارة	
السيد/ فيصل إبراهيم المسلم	عضو مجلس إدارة	
السيد/ م.عبدالمطلب عبدالمناف معرفي	عضو مجلس إدارة	
السيد/ طلال جاسم البحر	عضو مجلس إدارة	



تشكيل مجلس الإدارة بالشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.ع)

م	أسم العضو	المنصب	تصنيف العضوية	المؤهل العلمي	تاريخ الانتخاب/ تعيين امين السر
1	السيد/ عبد الفتاح محمدرفيح معرفي	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	بكالوريوس تجارة	2015/3/29
2	السيد/ عدوان محمد العدواني	نائب رئيس مجلس إدارة	غير تنفيذي	ليسانس الآداب	2015/3/29
3	السيد/ م. إبراهيم محمد الغانم	عضو مجلس إدارة	غير تنفيذي	بكالوريوس في علوم الهندسة البحرية	2015/3/29
4	السيد/ حسين عبدالله جوهر	عضو مجلس إدارة	غير تنفيذي	ماجستير إدارة الأعمال	2016/3/30
5	السيد/ عبدالعزيز مبارك الحساوي	عضو مجلس إدارة	مستقل	بكالوريوس إدارة الأعمال	2015/3/29
6	السيد / فيصل إبراهيم المسلم	عضو مجلس إدارة	مستقل	بكالوريوس محاسبة	2015/3/29
7	السيد/ م. عبدالمطلب عبدالمناف معرفي	عضو مجلس إدارة	تنفيذي	ماجستير إدارة الأعمال	2015/3/29
8	السيد/ طلال جاسم البحر	عضو مجلس إدارة	غير تنفيذي	بكالوريوس إدارة الأعمال	2015/3/29
9	السيدة/ ايمان امين المقدم	أمين السر	امين سر	بكالوريوس إدارة الأعمال	2015/3/29

إجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2017

يعتبر مجلس الإدارة مسؤولاً أمام الجمعية العامة لحملة الأسهم ويُعهد إليه مسؤولية حماية مصالح الشركة وتطوير أعمالها وتحقيق استراتيجيتها ويجب أن يكون المجلس مسؤولاً ومدركاً بشكل كامل لاستنباط رؤية الشركة ورسالتها وأهدافها واستراتيجيتها العامة لتحقيق تطلعات المساهمين، ويتوجب على المجلس أيضاً أن يعمل على تجنب تعارض المصالح على أن تكون الأولوية دائماً لمصالح الشركة.

2017/6	2017/5	2017/4	2017/3	2017/2	2017/1	رقم الاجتماع	العضو
2017/11/13	2017/8/9	2017/5/11	2017/4/17	2017/2/14	2017/1/22	تاريخ الاجتماع	
الحضور						المنصب	
✓	✓	✓	✓	✓	✓	رئيس مجلس الإدارة)	السيد/ عبدالفتاح محمدرفيع معرفي
✓	✓	✓	✓	✓	✓	نائب رئيس مجلس الإدارة)	السيد/ عدوان محمد العدواني
✓	✓	✓	✓	✓	✓	عضو غير تنفيذي)	السيد/ م. إبراهيم محمد الغانم
✓	✓	✓	✓	✓	✓	عضو)	السيد/ حسين عبدالله جوهر
✓	✓	✓		✓	✓	عضو مستقل)	السيد/ عبدالعزيز مبارك الحساوي
✓	✓		✓	✓	✓	عضو مستقل)	السيد/ فيصل إبراهيم المسلم
✓	✓	✓	✓	✓	✓	عضو تنفيذي)	السيد/ م. عبدالمطلب عبدالمناف معرفي
✓	✓	✓	✓	✓	✓	عضو غير تنفيذي)	السيد/ طلال جاسم البحر
✓	✓	✓	✓	✓	✓	أمين السر	السيدة/ ايمان امين المقدم

مسؤوليات مجلس الإدارة

1. إعتاد الأهداف والإستراتيجيات والخطط والسياسات الهامة للشركة على أن تتضمن كحد أدنى ما يلي:
 - الإستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسية ومراجعتها وتوجيهها .
 - الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة وأهدافها المالية .
 - سياسة واضحة لتوزيع الأرباح على اختلاف أنواعها (نقدية / عينية) وبما يحقق مصالح المساهمين والشركة .
 - تحديد الأهداف ومراقبة الأداء والتنفيذ ..
 - اعتماد الهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة وإجراء المراجعة الدورية عليها .
2. إقرار الميزانيات التقديرية السنوية واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية .
3. الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها .
4. التأكد من مدى إلتزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن إحترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها .
5. ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم عمل الإفصاح والشفافية المعمول بها .
6. الإفصاح والإعلان بشكل دوري عن سير نشاط الشركة وكافة التطورات المؤثرة التي طرأت على أعمالها .
7. إرساء قنوات اتصال فاعلة تُتيح لمساهمي الشركة الإطلاع بشكل مستمر ودوري على أوجه أنشطتها المختلفة والتطورات الجوهرية .
8. وضع نظام الحوكمة والإشراف العام عليه ومراقبة مدى فاعليته وتعديله عند الحاجة وفقاً لأفضل الممارسات .
9. 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 .
10. التأكد من أن الهيكل التنظيمي للشركة يتسم بالشفافية والوضوح بما يتيح عملية اتخاذ القرار وتحقيق مبادئ الحوكمة الرشيدة، الفصل في السلطات والصلاحيات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وعليه يتوجب على مجلس الإدارة ما يلي:
 - اعتماد اللوائح والأنظمة الداخلية المتعلقة بعمل الشركة وتطويرها وما يتبع ذلك من تحديد للمهام والاختصاصات والواجبات والمسؤوليات بين المستويات التنظيمية المختلفة .
 - اعتماد سياسة تفويض وتنفيذ الأعمال المنوطة بالإدارة التنفيذية .

11. تحديد الصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية، وإجراءات إتخاذ القرار ومدة التفويض. كما يحدد المجلس الموضوعات التي يحتفظ بصلاحيات البت فيها، وترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارستها للصلاحيات المفوضة.
12. الرقابة والإشراف على أداء أعضاء الإدارة التنفيذية والتأكد من قيامهم بأداء كافة مهامهم ، ويتعين على المجلس القيام بما يلي:
 - التأكد من أن الإدارة التنفيذية تعمل وفق السياسات واللوائح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
 - عقد اجتماعات دورية مع الإدارة التنفيذية لبحث مجريات العمل وما يعترضه من معوقات ومشاكل، وكذلك إستعراض ومناقشة المعلومات الهامة ذات الصلة بنشاط الشركة.
 - وضع معايير أداء للإدارة التنفيذية تتسق مع أهداف وإستراتيجية الشركة.
13. تحديد شرائح المكافآت التي سيتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة، وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء، وشريحة المكافآت في شكل أسهم.
14. تعيين أو عزل أياً من أعضاء الإدارة التنفيذية ومن ذلك الرئيس التنفيذي ومن في حكمه.
15. وضع سياسة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حفظ حقوقهم.
16. وضع آلية لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة وذلك للحد من تضارب المصالح.
17. التأكد وبصفة دورية من فاعلية وكفاية نظم الرقابة الداخلية المعمول بها في الشركة والشركات التابعة لها ومن ذلك:
 - التأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية والأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية.
 - التأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر وذلك من خلال تحديد عوامل وانواع 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.
 - التوصية بتعيين هيئة الرقابة الشرعية.
 - الموافقة على قواعد سلوك وأخلاقيات العمل وسياسات وإجراءات العمل في الشركة.

أليات حصول أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية علي 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. ثم تتم مراجعة البرنامج التعريفي وتعديله بشكل دوري وضمان توفره في حال تغير المجلس أو أحد أعضائه على أن يتضمن الأمور التالية كحد أدني :

- استراتيجية الشركة وأهدافها .
 - المسؤوليات والمهام المناطة بالأعضاء فضلاً عن الصلاحيات والحقوق.
 - الالتزامات القانونية والرقابية الملقاة على عاتق الشركة ومجلس الإدارة.
 - ملخص عام عن أعمال الشركة والوضع المالي (يتضمن ملخص البيانات المالية والتقارير السنوية للسنوات الماضية، التوزيعات، الأصول، مؤشرات الأداء، الاستثمارات، المشاريع، المحافظ العقارية، الموازنة التقديرية للسنوات القادمة ...).
 - عقد التأسيس والنظام الأساسي.
 - الهيكل التنظيمي للشركة.
 - استراتيجية توزيع الأصول.
 - خطة التعاقب الوظيفي.
 - دليل الحوكمة.
 - التقرير السنوي للسنة السابقة.
 - دليل الاتصال (بطاقة معلومات تحتوي تفاصيل الاتصال للأعضاء والإدارة التنفيذية ومكتب رئيس مجلس الإدارة تتضمن الأسماء، المسميات الوظيفية، أرقام الهواتف، النقال، الفاكس و البريد الالكتروني).
- 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.

موجز عن كيفية التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة

يلتزم مجلس الإدارة بمناقشة أية مواضيع تدرج على جداول أعمال الاجتماعات بمنتهى الشفافية على أن يتم تزويد الأعضاء بالمعلومات التي تتيح اتخاذ القرارات ويتم إثبات القرارات المتخذة وجميع الوقائع متضمنة التحفظات (إن وجدت) بمحضر الاجتماع على أن يتضمن محضر الاجتماع ما يلي:

- أرقام اجتماعات مجلس الإدارة بأرقام متتابعة للسنة التي عقد بها الاجتماعات.
- مكان الاجتماع وتاريخه وساعة البداية والنهاية.
- تسجيل أسماء الحاضرين والمتغيبين عن الاجتماع مع ذكر أسباب التغيب.
- ذكر الأشخاص الحاضرين من خارج أعضاء المجلس.
- اعتماد مجلس الإدارة لجدول الأعمال وفي حال إعتراض أي عضو على هذا الجدول تثبت تفاصيل هذا الإعتراض في محضر الاجتماع
- تدوين وقائع الاجتماعات وفقاً لنبود جدول الأعمال وما يستجد من أعمال والقرارات والتوصيات والملاحظات المتخذة.
- اعتماد وتوقيع محاضر الاجتماعات من قبل جميع أعضاء مجلس الإدارة الحاضرين وأمين السر.
- حفظ أصول محاضر الاجتماعات.
- حصول أعضاء مجلس الإدارة على نسخة من جميع محاضر اجتماعات مجلس الإدارة المعتمدة والوثائق ذات الصلة.
- الإحتفاظ بسجل خاص يدون به ملخص اجتماعات مجلس الإدارة على أن يتضمن كافة المعلومات سالفة الذكر.

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

تتبع الشركة نظام دقيق لرفع التقارير والمعلومات على كافة المستويات الإدارية سواء على مستوى الإدارة التنفيذية أو اللجان أو مجلس الإدارة حيث تتضمن العديد من أنواع التقارير الإسبوعية والشهرية والربع سنوية بالإضافة إلى التقارير ذات الطبيعة الفورية والتي ترتبط بمعلومات ذات طبيعة عاجلة وتتطلب إتخاذ قرارات فورية وقد وضعت الشركة عدة إشتراطات في نظام رفع التقارير: **الإيجاز، والدقة، والمادية في عرض المعلومات:** أن تكون المعلومات والبيانات المعروضة في التقرير على درجة كبيرة من الشمولية والإتساق، وأن تتصف بالإيجاز والدقة، وأن تكون معلومات مادية وهامة بحيث تسهل عملية إتخاذ القرار.

دورية التقارير: أن تتميز التقارير بدورية العرض، وأن يتم تحديث التقرير بأخر المعلومات والمستجدات، ويتم إعدادها وفق أطر زمنية محددة ومتابعة وأن يتم تقديمها في الوقت الملائم (سبعة أيام قبل عقد الاجتماع) بما يضمن توفير الوقت الكافي لدراسة المعلومات. تم تطوير البنية الأساسية لنظم تكنولوجيا المعلومات الخاصة بالتجارية، وعلى وجه الخصوص النظم الخاصة بالتقارير، وذلك للتأكد من أن كافة التقارير يتم إعدادها على درجة كبيرة من الجودة والدقة، وأنه يتم تقديمها إلى أعضاء مجلس الإدارة في الوقت المناسب.

نبذة عن كيفية تقييم أداء مجلس الإدارة ككل 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:

مؤشرات نوعية:

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

ب - مؤشرات كمية:

- العائد على متوسط الأصول.
- العائد على متوسط حقوق المساهمين.
- صافي هامش الربح.

كذلك يتم إجراء تقييم سنوي لأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة من قبل كافة أعضاء المجلس لتحديد مستوى الأداء ومدى الحاجة إلى التطوير على المستوى الفردي بناء على النموذج المعد لذلك والذي يتضمن المؤشرات التالية:

- درجة تمتع العضو بالمهارات والخبرات الكافية لتنفيذ مهامه.
- مدى بذل الجهد والعناية الواجبة في تنفيذ المهام المناطة به والمشاركة الفعالة في اجتماعات المجلس واللجان.
- نسب الحضور ودرجة الإلتزام بإجتماعات المجلس واللجان.
- مدى تمتع العضو بالحيادية والنزاهة والإلتزام بالقوانين والسياسات الخاصة بالشركة.

موجز عن ميثاق العمل الذي يشتمل علي معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية

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

الأهداف

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

المبادئ والمعايير

- إلزام كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وموظفي الشركة بكافة القوانين والتعليمات والالتزام بما يحقق مصلحة الشركة والمساهمين وأصحاب المصالح الآخرين وليس مصلحة فئة محددة.
- عدم استخدام الأعضاء أو الإدارة التنفيذية النفوذ الوظيفي للمنصب لتحقيق أية مصلحة خاصة أو مآرب شخصية له أو لغيره.
- عدم استغلال أصول وموارد الشركة لتحقيق مصالح شخصية والعمل على استخدامها بالطريقة الأمثل لتحقيق أهداف الشركة.
- إتاحة الآلية المناسبة 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 المبلّغ من أي رد فعل سلبي أو ضرر قد يلحق به نتيجة إبلاغه عن تلك الممارسات.
- تتضمن الوظيفة حقوق وواجبات متبادلة بين الموظف والشركة والمشاركة الايجابية 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.
- 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.
- المساواة بين الموظفين أمر حتمي لا مجال للحياد عنه.
- الاحترام والحوار البناء وتبادل الأفكار والترفع عن الجدل أفضل وأرقى الوسائل للتعامل بين جميع الموظفين أيّاً كانت مستوياتهم الوظيفية، وتعدّ 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 تضارب المصالح سواء كان علي مستوى الإدارة التنفيذية وموظفي الشركة أو على مستوى أعضاء مجلس الإدارة وتتضمن هذه السياسات

- انه لا يجوز لأي موظف أو عضو مجلس إدارة مزاوله أية أنشطة قد تؤدي لظهور تعارض بين مصلحته ومصالحه الشركة، وذلك لتجنب تعريض الشركة لشبهة تضارب المصالح حتى لو لم يكن هناك أي تعارض فعلي في المصالح. وبالنسبة للموظفين الذين يتولون مسؤولية إصدار أوامر شراء التجهيزات والمعدات وخدمات النقل وعقود التوظيف والخدمات الأخرى للشركة، لا يجوز أن تكون لديهم حصة هامة في أية شركة توريد تجهيزات أو خدمات للشركة.
- كما أنه لا يجوز أيضاً أن تكون لدى أفراد عائلة الموظف أو عضو مجلس الإدارة مثل هذه المصلحة. وتعني عبارة «الحصة الهامة» أية مصلحة مالية قد تؤثر على قرار الموظف في مزاوله العمل لمصالح «التجارية». ويحدث تضارب المصالح المحتمل أو الحقيقي عندما يكون الموظف في وضع يؤثر على قراره قد يؤدي إلى تحقيق مكاسب شخصية لحسابه الخاص أو لحساب موظف آخر أو لأحد أفراد عائلته أو أصدقائه أو معارفه.
- تنص سياسة الحد من تضارب المصالح على الإبلاغ عن أي مصلحة للموظف أو عضو مجلس الإدارة أو أقاربهم في أي عقود أو تعاملات مع الشركة وعدم إتخاذهم لأي قرار أو التصويت على أي قرار يتعلق بهذه المصلحة حال تواجدها.
- قام مجلس الإدارة بوضع سياسة واضحة ومعتمدة للتعامل مع الأطراف ذات الصلة (حال تواجدها) بما يضمن مراجعة المعاملات مع الأطراف ذات الصلة وإعتمادها مبدئياً من قبل اللجنة التنفيذية ومراجعتها من قبل لجنة التدقيق والمخاطر واعتمادها بصورة نهائية من قبل مجلس الإدارة على أن يتم الحصول على موافقة الجمعية العامة العادية على التعامل مع أطراف ذات الصلة في نهاية السنة المالية.
- كذلك فقد وضعت الشركة آلية لضمان إلتزام أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وموظفي الشركة بسياسة الحد من تضارب المصالح وذلك من خلال توقيع إقرارات تنص على علمهم بالسياسة وإلتزامهم بها ومسئوليتهم الكاملة عن مخالفتها.

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

تعتمد «التجارية» سياسة الإفصاح والشفافية تجاه مجلس إدارتها والمساهمين وأصحاب المصالح من جهة وتجاه الجهات المعنية والرقابية التزاماً بالقوانين والأنظمة المتبعة في دولة الكويت من جهة أخرى. وتتص على ضرورة الالتزام بالإفصاح الدقيق والمنظم الداخلي والخارجي الملازم 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 و خلق مناخ فعّال من المصادقية في محيط العمل وهي مسؤولية يتحملها جميع الأطراف ذلك وتلتزم التجارية بإتباع كافة القوانين واللوائح والتعليمات المرتبطة بالإفصاح والصادرة عن مختلف الجهات التنظيمية والرقابية وفي التوقيت الملازم وذلك ايماناً منها بأهمية الشفافية في تعزيز ثقة المساهمين وأصحاب المصالح والحفاظ على سمعة الشركة في الأسواق التي تعمل بها

ويتم الإفصاح عن المعلومات الجوهرية من خلال قيام الشركة بالإفصاح على الموقع الإلكتروني للبورصة و مخاطبة هيئة أسواق المال بالإعلان المتضمن للمعلومات المراد الإفصاح عنها وفقاً للنماذج الخاصة بذلك، بالإضافة إلى الإفصاح على الموقع الإلكتروني للشركة.

نبذة عن سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

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

نبذة عن قسم شؤون المساهمين

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

أنظمة الضبط والرقابة الداخلية بالتجارية

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 إعتناء مجموعة من السياسات والإجراءات والهيكل التنظيمية واللوائح التي تضمن:

- فصل المهام.
- الفحص والرقابة المزدوجة.
- تقارير متابعة الأداء.

ويقوم مجلس الإدارة بمتابعة أنظمة الرقابة الداخلية من خلال التقارير الدورية المعدة من قبل اللجان والإدارات الرقابية في الشركة والمتمثلة في :

- لجنة التدقيق والمخاطر.
- وحدة المخاطر والإلتزام والرقابة
- إدارة التدقيق الداخلي.
- هيئة الرقابة الشرعية.
- المدقق الخارجي.

يقوم مجلس الإدارة بصورة دورية بالتأكد من حيادية وكفاءة الإدارات الرقابية وتمتعها بالإستقلالية التي تتيح لها تنفيذ أعمالها بدقة وكفاءة وتوفير الكوادر البشرية اللازمة لتنفيذ أعمالها والتي تتميز بالخبرة والكفاءة وفي حال وجود أية ملاحظات من قبل أي من اللجان أو الإدارات الرقابية بالشركة يقوم مجلس الإدارة بإتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بصورة فورية.

تشكيل إدارة مستقلة للتدقيق الداخلي

تعتمد «التجارية» في مجال التدقيق الداخلي على إدارة مستقلة تم انشاءها لأغراض التدقيق الداخلي . ويقوم مجلس الإدارة بالتحقق من أن التدقيق الداخلي والرقابة هي عملية دائمة تغطي جميع أنشطة وأعمال الشركة دون استثناء أي قسم أو إدارة من إدارات الشركة. وتقوم الإدارة بعمل تقارير منتظمة ودورية عن نتائج التدقيق التي تتم، والتحقق من أن عمليات وضوابط الرقابة الداخلية قد تم صياغتها من قبل الإدارة ويتم تنفيذها كما ينبغي. ثم ترفع بعد المراجعة والمداولة من قبل إدارة التدقيق والإدارات المعنية إلى لجنة التدقيق والمخاطر للمناقشة وإصدار التوصيات ليتم عرض النتائج النهائية على مجلس الإدارة

موجز عن تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين

إن المساهمين الحاليين في «التجارية» هم المسجلون في دفاتر وسجلات الشركة الكويتية للمقاصة «المقاصة»، وكل سهم يخول مالكة الحق في حصة متعادلة لحصة غيره بلا تمييز في ملكية موجودات الشركة وفي الأرباح المقتسمة ولما كانت أسهم الشركة اسمية فإن آخر مالك لها يقيد اسمه في سجل الشركة يكون له وحده الحق في قبض المبالغ المستحقة عن السهم سواءً كانت حصصاً في الأرباح أو نصيباً في موجودات الشركة ، ويحق لكل مساهم بغض النظر عن نسبة ملكيته ما يلي:

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

سجل الأسهم لدى وكالة المقاصة بهدف المتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين

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

تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة

تعمل التجارية على تشجيع كافة فئات المساهمين على حضور إجتماعات الجمعية العامة حيث تنعقد الجمعية العامة بدعوة وحضور المساهمين وتعتبر السلطة العليا في الشركة، وتقوم الجمعية العامة بانتخاب وتعيين مجلس الإدارة الذي توكل إليه مهام التصرف نيابة عن المساهمين لحماية مصالحهم وتحقيق أهداف الشركة وتطلعاتهم. ويلتزم مجلس الإدارة بالتالي:

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

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

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

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

المناصب الحالية لأعضاء مجلس الإدارة

السيد / عبدالفتاح محمدرفيق معرفي - رئيس مجلس الإدارة	
1	رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة المتاجرة العقارية - دولة الكويت
2	رئيس مجلس إدارة الشركة التجارية للتطوير العقاري ش.ش.و - مملكة البحرين
3	رئيس مجلس الإدارة والمدير العام لشركة مزن الاستثمارية القابضة - المملكة المغربية
4	رئيس مجلس إدارة فينشر كابيتال بنك - مملكة البحرين
5	رئيس مجلس إدارة شركة توبسو TÖPSÜ TARIM HAYVANCILIK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - الجمهورية التركية
6	عضو مجلس إدارة شركة عمار للتمويل والإجارة - دولة الكويت
7	عضو مجلس إدارة شركة بيان العقارية - المملكة العربية السعودية
8	عضو مجلس إدارة شركة جوكنور لاستيراد و تصدير و إنتاج الأغذية - الجمهورية التركية
9	عضو مجلس إدارة شركة برج هاجر العقارية - دولة الكويت
10	عضو مجلس إدارة شركة الجهراء السياحية - دولة الكويت

السيد / عدوان محمد العدواني - نائب رئيس مجلس الإدارة	
1	رئيس مجلس إدارة شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع - دولة الكويت
2	نائب رئيس مجلس إدارة الشركة التجارية للتطوير العقاري ش.ش.و - مملكة البحرين
3	نائب رئيس مجلس إدارة شركة بيان العقارية - المملكة العربية السعودية
4	عضو مجلس إدارة الشركة الكويتية للمنتزهات - دولة الكويت
5	عضو مجلس إدارة شركة مزن الاستثمارية القابضة - المملكة المغربية
6	عضو مجلس إدارة فينشر كابيتال بنك - مملكة البحرين
7	عضو مجلس إدارة شركة بيرن للاستثمار المحدودة - دول مجلس التعاون الخليجي
8	عضو مجلس إدارة شركة توبسو TÖPSÜ TARIM HAYVANCILIK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - الجمهورية التركية.

السيد / حسين عبد الله جوهر - عضو مجلس الإدارة	
1	رئيس مجلس إدارة شركة مجمعات الأسواق التجارية الكويتية - دولة الكويت
2	رئيس مجلس إدارة الشركة الكويتية للمسالخ - دولة الكويت
3	رئيس مجلس إدارة شركة لؤلؤة مصر للإستثمار - جمهورية مصر العربية
4	رئيس مجلس إدارة شركة اللؤلؤة للزجاج - جمهورية مصر العربية
5	نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتحدة للترفيه والسياحة - دولة الكويت
6	نائب رئيس مجلس إدارة شركة دانة الخور - دولة الكويت
7	نائب رئيس مجلس إدارة شركة الريادة كابييتال - دولة الكويت
8	نائب رئيس مجلس إدارة شركة اللؤلؤة الإستثمارية - جمهورية مصر العربية
9	نائب رئيس مجلس إدارة شركة اللؤلؤة لصناعة الزجاج - جمهورية مصر العربية
10	عضو مجلس إدارة شركة الألفين للطباعة والنشر والتوزيع - دولة الكويت
11	عضو مجلس إدارة شركة الداو للمشاريع البيئية - دولة الكويت
12	عضو مجلس إدارة شركة أفكار القابضة - دولة الكويت.
13	عضو مجلس إدارة شركة التقنية للغازات الصناعية - تكنولوجاز - دولة الكويت
14	عضو مجلس إدارة شركة الرؤية للإستثمار - سلطنة عمان

السيد / م. إبراهيم محمد الغانم - عضو مجلس إدارة

1	رئيس مجلس إدارة شركة تطوير منتزه عين عذاري - مملكة البحرين
2	رئيس مجلس إدارة الشركة البحرينية للمنتزهات - مملكة البحرين
3	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي - الشركة الكويتية للمنتزهات - دولة الكويت
4	نائب رئيس مجلس إدارة شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع - دولة الكويت
5	نائب رئيس مجلس إدارة شركة برج هاجر العقارية - دولة الكويت
6	نائب رئيس مجلس إدارة شركة الجهراء السياحية - دولة الكويت
7	عضو مجلس إدارة شركة مجمعات الأسواق التجارية الكويتية - دولة الكويت
8	عضو مجلس إدارة شركة ليماسولر البحرية - مملكة البحرين
9	عضو مجلس إدارة الشركة التجارية للتطوير العقاري ش.ش.و - مملكة البحرين

السيد / عبدالعزيز مبارك الحساوي - عضو مجلس إدارة

1	رئيس مجلس إدارة شركة فنادق المباركية - المملكة العربية السعودية
2	رئيس مجلس إدارة شركة إيكوسيز للمقاولات البحرية - دولة الكويت ودولة الإمارات العربية المتحدة
3	رئيس مجلس إدارة شركة مالتي وركس للتجارة العامة والمقاولات - دولة الكويت ودولة الإمارات العربية المتحدة
4	نائب رئيس مجلس إدارة الشركة الكويتية اللبنانية العقارية - الجمهورية اللبنانية
5	مؤسس عام وعضو مجلس إدارة شركة كابييتال العربية القابضة - دولة الكويت
6	عضو مجلس إدارة بنك الشارقة - دولة الإمارات العربية المتحدة
7	المدير الشريك لشركة بيت المسيلة - لندن

السيد / م. عبدالمطلب عبدالمناف معرفي - عضو مجلس إدارة	
1	رئيس مجلس إدارة شركة مجمعات الأسواق التجارية الكويتية - المملكة الأردنية الهاشمية
2	نائب رئيس مجلس إدارة شركة مجمعات الأسواق التجارية الكويتية - دولة الكويت
3	عضو مجلس إدارة شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع - دولة الكويت
4	عضو مجلس إدارة الشركة الأولى القابضة - دولة الكويت
5	عضو مجلس إدارة مجموعة الزاد التجارية - دولة الكويت
6	مستشار مجلس الإدارة وأمين السر في الشركة الأولى للفنادق - دولة الكويت
7	الرئيس التنفيذي لمجموعة الشوؤن الفنية في الشركة التجارية العقارية - دولة الكويت

السيد / طلال جاسم البحر - عضو مجلس الإدارة	
1	رئيس مجلس إدارة شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - دولة الكويت
2	رئيس مجلس إدارة شركة الكويت القابضة - دولة الكويت
3	رئيس مجلس إدارة شركة الاستثمارات المتحدة - البرتغال
4	نائب رئيس مجلس إدارة شركة الاستشارات المالية الدولية - دولة الكويت
5	عضو مجلس إدارة شركة المملكة - بيروت - الجمهورية اللبنانية

السيد / فيصل إبراهيم المسلم - عضو مجلس إدارة	
1	مدير إدارة الاستثمارات المباشرة - المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية - دولة الكويت

تشكيل لجان مجلس الإدارة

- يقوم مجلس الإدارة بتشكيل لجان دائمة و مؤقتة، وذلك بهدف توزيع مهام ونشاطات مجلس الإدارة بين أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية وإتاحة الوقت الكافي للمداولات التفصيلية لجميع جوانب العمل ومساندة للمجلس للقيام نيابة عنه ببعض المهام المحددة ورفع التقارير الدورية والتوصيات.
- يتم تعيين أعضاء اللجان من قبل المجلس ويتم الاهتمام بمسألة تناوب الأعضاء بشكل دوري وفقاً لما يراه المجلس مناسباً ويتعين تعيين عدداً كافياً من أعضاء المجلس غير التنفيذيين في اللجان المعنية بالإضافة إلى الأعضاء المستقلين وفقاً لأفضل الممارسات والتعليمات المنظمة بهذا الشأن، ويكون لكل لجنة ميثاق خاص بها يحدد غرض اللجنة فضلاً عن المؤهلات اللازمة لعضوية اللجنة.
- يكون تشكيل اللجان التابعة لمجلس الإدارة وفقاً لإجراءات عامة يضعها مجلس الإدارة تتضمن تحديد مهمة اللجنة ومدة عملها والصلاحيات الممنوحة لها خلال هذه المدة، وكيفية رقابة مجلس الإدارة عليها، وعلى اللجنة أن تبلغ مجلس الإدارة علماً بما تقوم به أو تتوصل إليه من نتائج أو تتخذه من قرارات بشفافية مطلقة. وعلى مجلس الإدارة أن يتابع عمل اللجان بشكل دوري للتحقق من قيامها بالأعمال الموكلة إليها ويتم اعتماد موثيق عمل جميع اللجان من قبل المجلس.

الشروط الواجب توفرها في أعضاء اللجان:

- أن تتوافر في العضو القدرات والمؤهلات المناسبة والخبرة الكافية والأمانة لأداء مهامه ومسؤولياته. مع 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 كما يتم اختيار مقرر اللجنة من بين موظفي الشركة.

لجنة التدقيق والمخاطر

الهدف:

تهدف لجنة التدقيق والمخاطر إلى مساعدة مجلس الإدارة في القيام بمسؤولياته الخاصة بالتحقق من مدى الالتزام بمعايير التدقيق والتطبيق الفعال لسياسات الشركة المختلفة وتحديد نقاط الضعف والعمل على اتخاذ الإجراءات التصحيحية بشأنها. وكذلك العمل على إدارة المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة ووضع الضوابط اللازمة للعمل على الحد منها وتحديد نزعة المخاطر لدى الشركة والنسب المقبولة منها مقابل المنافع المتوقعة ورفع التوصيات الخاصة بذلك الى مجلس الإدارة

التشكيل

رئيساً	السيد/ م. إبراهيم محمد الغانم
نائباً	السيد/ عدوان محمد العدواني
عضواً	السيد/ فيصل إبراهيم المسلم
مقرراً	السيد/ منصور محسن كمال
سكرتيرة	الانسة/ روان جلال صباح

تاريخ التشكيل: 19 أبريل 2015

المدة: مدة عمل المجلس

الاجتماعات خلال العام 2017

عدد الحاضرين	رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
3	(1/2017)	2017/2/13
3	(2/2017)	2017/5/10
3	(3/2017)	2017/8/7
3	(4/2017)	2017/11/7

مهام لجنة التدقيق والمخاطر

1. مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية وتقرير المدقق الخارجي واعتمادها مبدئياً قبل رفعها لمجلس الإدارة للإعتماد النهائي، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية.
2. التأكد من كفاية وشمولية نطاق التدقيق الخارجي والتأكد من مدى استقلالية المدقق الخارجي للشركة والحد من العوامل التي قد تضعف من استقلاليته والتحقق من وجود التنسيق بين أعمال مدققي الحسابات الخارجيين.
3. دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم بشأنها.
4. دراسة المبادئ والسياسات المحاسبية بالشركة وفحص أي تغييرات بها والتي قد تؤثر على الموقف المالي للشركة مع تحديد أسباب هذه التغييرات.
5. مراجعة واعتماد الخطة السنوية للتدقيق الداخلي.
6. الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي ومراجعة وإقرار نطاق أعمال التدقيق ودوريتها.
7. مراجعة تقارير التدقيق الداخلي الخاصة بإدارات الشركة المختلفة ومناقشة الملاحظات الواردة بشأنها واتخاذ القرارات التصويبية لها وتحديد الأشخاص القائمين على تنفيذها والمدة الزمنية المتوقعة للتنفيذ.
8. 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 والإستراتيجيات.
9. متابعة تنفيذ الإجراءات التصويبية المتفق عليها وفقاً لبرنامج زمني محدد.
10. مراجعة تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم إتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
11. مراجعة تقارير هيئة الرقابة الشرعية قبل رفعها إلى مجلس الإدارة للاعتماد.
12. مراجعة والاعتماد المبدئي لأدلة السياسات والإجراءات لإدارة التدقيق الداخلي.
13. التأكد من التزام الشركة بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.
14. ضمان توفر الموارد والنظم الكافية لإدارة التدقيق ومراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة التدقيق ووضع التوصيات بشأنه قبل اعتماده من قبل مجلس الإدارة والتحقق من أن موظفي الإدارة لديهم الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة والتأكد من استقلالية موظفي التدقيق.
15. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم.
16. مراجعة الصفقات والمعاملات مع الأطراف ذات الصلة وتقديم التوصيات المناسبة بشأنها لمجلس الإدارة.
17. عقد اجتماعات دورية بصورة مستقلة مع المدقق الخارجي وأربع مرات على الأقل مع المدقق الداخلي وكذلك عند الحاجة بناءً على طلب اللجنة.
18. إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة، والتأكد من تناسبها مع حجم أنشطة الشركة.
19. 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.
20. 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.
21. مساعدة مجلس الإدارة في تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول لدى الشركة وتقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة والتي قد تتعرض لها الشركة.
22. دراسة ومراجعة تقارير تقييم المخاطر الخاصة بالشركة والإجراءات المتخذة للحد من هذه المخاطر أو مواجهتها في نطاق نسب المخاطر المقبولة والمعتمدة لدى الشركة مقابل المنافع المتوقعة.
23. مراجعة الملاحظات التي تثيرها لجنة التدقيق والمخاطر والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر بالشركة.
24. المراجعة والاعتماد المبدئي لأدلة السياسات والإجراءات لإدارة المخاطر.
25. القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.

اللجنة التنفيذية

الهدف:

تهدف اللجنة التنفيذية لمساعدة مجلس الإدارة ودعمه للقيام بمسؤولياته واتخاذ قراراته بشكل مدروس وواضح في الأمور التشغيلية وبما يتماشى مع الاستراتيجية العامة للشركة وتحقيق أهدافها على أتم وجه.

التشكيل

رئيساً	السيد / عبدالفتاح محمدرفيح معرفي
نائباً	السيد / عبدالعزيز مبارك الحساوي
عضواً	السيد / عدوان محمد العدواني
عضواً	السيد / م. إبراهيم محمد الغانم
عضواً	السيد / طلال جاسم البحر
سكرتيرة	الآنسة / منى سمير القيشاوي

تاريخ التشكيل: 19 ابريل 2015

المدة: مدة عمل المجلس

الاجتماعات خلال العام 2017

عدد الحاضرين	رقم الإجتماع	تاريخ الإجتماع
5	(1/2017)	2017/1/22
5	(2/2017)	2017/2/14
4	(3/2017)	2017/4/17

ملاحظة: تم إلغاء اللجنة التنفيذية بقرار مجلس الإدارة الصادر باجتماعه المؤرخ في 2017/4/17

مهام اللجنة التنفيذية

1. اعتماد التوصيات الصادرة من الإدارة التنفيذية للشركة بتكوين أو رد المخصصات بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
2. اعتماد تقييم الاستثمارات والعقارات الخاصة بالشركة ضمن البيانات المالية.
3. مراجعة التقارير الواردة من ممثلي الشركة في مجالس إدارات الشركات التابعة والزميلة واتخاذ القرارات اللازمة بشأنها.
4. التأكد من تطبيق الاستراتيجية العامة للشركة ومدى فاعليتها في تحقيق الأهداف المرجوة.
5. دراسة وتقييم الالتزام بالموازنة التقديرية للشركة ومقارنة معدلات الأداء الفعلي بمعدلات الأداء المستهدفة وتحديد الانحرافات وأسبابها وتقديم أية مقترحات لازمة بهذا الشأن.
6. مراقبة ومراجعة وتقييم السياسات الاستثمارية للشركة واستراتيجياتها والإشراف على تنفيذها.
7. دراسة وتقييم الصفقات الاستثمارية وكذلك الأنشطة والموارد المالية للشركة وللشركات التابعة والزميلة وتقديم التوصيات والخطط بشأنها إلى مجلس الإدارة، على أن تتضمن المبادئ التوجيهية للاستثمار والأهداف المالية والحدود الاستثمارية وحدود قبول المخاطر والأطر الزمنية الاستثمارية بالتنسيق مع اللجان الأخرى.
8. إجراء عملية مراجعة سنوية لمهام وأعمال اللجنة واقتراح التغييرات ورفع التوصيات بذلك إلى مجلس الإدارة.
9. الموافقة على الاستثمارات ضمن حدود الصلاحيات الممنوحة والمعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
10. المراجعة والاعتماد المبدئي لأدلة السياسات والإجراءات الإدارية والتشغيلية قبل عرضها على مجلس الإدارة للإعتماد النهائي.
11. القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة للجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.

لجنة الحوكمة

الهدف:

تهدف لجنة الحوكمة إلى التحقق من إعداد ومتابعة ومراقبة تطبيق مبادئ الحوكمة والالتزام بالتعليمات واللوائح والقوانين الصادرة عن مختلف الجهات الرقابية في هذا الشأن ، ومدى ملائمة السياسات واللوائح والإجراءات المطبقة في الشركة لتلك التعليمات واتخاذ الإجراءات والخطوات التصحيحية والوقائية متى لزم الأمر، بما يحقق الموازنة والموائمة بين الصلاحيات التي تتمتع بها إدارة الشركة وحماية حقوق المساهمين وأصحاب المصالح لما فيه مصلحة الشركة .

التشكيل:

السيد / عبدالفتاح محمدرفيح معرفي	رئيساً
السيد / حسين عبدالله جوهر	نائباً
السيد / فيصل إبراهيم المسلم	عضواً
السيدة / داليا عطا المحلاوي	سكرتيرة

تاريخ التشكيل: 19 أبريل 2015

المدة: مدة عمل المجلس

الاجتماعات خلال العام 2017

عدد الحاضرين	رقم الإجتماع	تاريخ الإجتماع
3	(1/2017)	2017/2/13
3	(2/2017)	2017/11/8

مهام لجنة الحوكمة

1. المراجعة والتعديل والاعتماد المبدئي لدليل الحوكمة واتساقه مع المتطلبات الواردة من هيئة أسواق المال والجهات الرقابية الأخرى قبل رفعه لمجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
2. المراقبة والاشراف على تطبيق مبادئ وأطر الحوكمة التي تم اعتمادها من مجلس الادارة طبقاً لدليل الحوكمة.
3. المراجعة الدائمة والمستمرة للقرارات والقوانين والتعليمات التي تصدر عن الجهات الرقابية بخصوص قواعد وممارسات الحوكمة ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بخصوص التغييرات التي تراها ضرورية من أجل تطوير وتطبيق معايير وممارسات جديدة.
4. تشكيل لجان فرعية وفرق عمل بقرار من رئيس اللجنة منفرداً أو من أعضاء اللجنة مجتمعين للقيام بمهام محددة من شأنها تقديم الدعم والمساندة لتطبيق أمثل لمبادئ وأطر الحوكمة وزيادة الوعي لدى موظفي الشركة بأهمية وأهداف ومتطلبات الحوكمة.
5. رفع التقارير والتوصيات بشأن نتائج تطبيق الحوكمة والامتثال للأنظمة والقوانين المتبعة.
6. رفع التقارير والتوصيات بخصوص أية خروقات أو مخالفات أو ملاحظات في مجال الامتثال للأنظمة والقوانين المتبعة في إطار الحوكمة والحلول المقترحة.
7. الإشراف على إعداد خطة المسؤولية الاجتماعية وعرضها على مجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
8. الإشراف على تنفيذ خطة المسؤولية الاجتماعية .
9. الإشراف على إعداد تقرير المسؤولية الاجتماعية السنوي واعتماده للعرض على مجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
10. التنسيق مع إدارة الإلتزام والمخاطر للتأكد من مدى الإلتزام والتطبيق لإجراءات دليل حوكمة الشركة.
11. رفع تقارير لبيان مدى إلتزام الشركات الزميلة بتطبيق مبادئ الحوكمة.
12. الإشراف والتأكد من تطبيق مبادئ الحوكمة في الشركات التابعة ورفع تقارير بشأنها.
13. إحاطة مجلس الإدارة بآخر المستجدات والقرارات والقوانين الصادرة من الجهات الرقابية المختلفة.
14. مراجعة تقارير الإلتزام سنوياً لضمان إلتزام الشركة بتطبيق مبادئ الحوكمة بصورة كاملة وأية ملاحظات بهذا الشأن.
15. مراجعة تقرير القضايا المرفوعة من ضد الشركة والتحقق من أسبابها والموقف الحالي لها وتقديم التوصيات بشأنها.
16. إجراء عملية مراجعة سنوية لنظام اللجنة واقتراح التغييرات ورفع التوصيات بذلك إلى مجلس الإدارة.
17. القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.

لجنة المكافآت والترشيحات

الهدف:

تهدف لجنة المكافآت والترشيحات 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 إحتساب 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.

التشكيل:

رئيساً	السيد/ عدوان محمد العدواني
نائباً	السيد/ حسين عبدالله جوهر
عضواً	السيد/ طلال جاسم البحر
مقرراً	السيد/ أحمد إسماعيل القلشي
سكرتيرة	السيدة/ فيروز محمود شاهين

تاريخ التشكيل: 19 ابريل 2015

المدة: مدة عمل المجلس

عدد الاجتماعات في 2017

عدد الحاضرين	رقم الإجتماع	تاريخ الإجتماع
3	(2017/1)	2017/2/14
3	(2/2017)	2017/11/8

مهام لجنة المكافآت والترشيحات

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

الإدارة التنفيذية

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

مهام الإدارة التنفيذية

1. تقديم التوصيات بخصوص الإستراتيجية المتبعة بهدف التحسين والتطوير من خلال خطط مدروسة.
2. تنفيذ الخطط الاستراتيجية للشركة وما يرتبط بها من سياسات ولوائح داخلية والتأكد من كفايتها وفعاليتها.
3. المسؤولية عن الأداء العام للشركة ونتائج أعمالها وذلك من خلال إنشاء هيكل إدارة يعزز المساءلة والشفافية.
4. تقديم المعلومات والتقارير اللازمة لمجلس الإدارة في التوقيت المناسب بشكل دقيق وشامل.
5. تقديم تقارير مالية وتشغيلية دورية عن أداء الإدارات بشأن التقدم المحرز في نشاط الشركة في ضوء الخطط والأهداف الاستراتيجية على أن تعرض على مجلس الإدارة.
6. وضع نظام محاسبي متكامل يحتفظ بدفاتر وسجلات وحسابات تعكس بشكل مفصل ودقيق البيانات المالية وحسابات الدخل، بما يتيح المحافظة على أصول الشركة وإعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية.
7. تقديم مقترحات وتقارير حول الصلاحيات والسلطات الممنوحة للإدارة التنفيذية.
8. متابعة تطبيق الصلاحيات والمسؤوليات الممنوحة وفقاً لمصفوفة الصلاحيات المعتمدة.
9. تطوير وتعديل وتحديث السياسات والإجراءات ومناقشتها واعتمادها بما يضمن أفضل تطبيق.
10. تنفيذ نظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر والتأكد من كفاية وفعالية تلك النظم والحرص على الالتزام بنزعة المخاطر المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
11. إدارة جميع الأنشطة والموارد البشرية والمالية بشكل فعال لتعظيم الأرباح وتقليل النفقات وتحقيق الأهداف واستراتيجية الشركة.
12. المشاركة الفعالة في بناء وتنمية ثقافة القيم الأخلاقية في الشركة.
13. الإشراف والمتابعة للتأكد من تطبيق القوانين والأنظمة والسياسات المتبعة شاملاً دليل الحوكمة من قبل الموظفين وذلك تحقيقاً لإستراتيجية الشركة وإعداد تقارير تتضمن التوصيات بشأن المعوقات والتعديلات المطلوبة بناءً على نتائج التطبيق.

نظام الحوافز والمكافآت بالشركة التجارية العقارية

المكافآت:

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

المستوى الوظيفي للقائم بالتقييم:

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

المكافآت والمنافع والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية عن العام 2017

الإدارة التنفيذية	المبالغ (ألف د.ك)
المكافآت الثابتة (متضمنة الأجور والرواتب الأساسية)	536.3
المكافآت المتغيرة	575
مكافأة نهاية الخدمة	52.3
أعضاء مجلس الإدارة	
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مبالغ، منافع، مزايا) متضمنة بدل حضور اللجان	128
لم تسجل الشركة خلال العام أية انحرافات عن السياسة المعتمدة في منح المكافآت والمزايا.	

إدارة المخاطر

تحرص الشركة التجارية العقارية على إدارة المخاطر كجانب أساسي في الإدارة الاستراتيجية للشركة وتقوم الشركة بإدارة المخاطر وفقاً لـ « فلسفة المخاطر مسؤولة الجميع »، لذا فقد حرصت الشركة على اعتماد مجموعة من السياسات والإجراءات المنظمة لمواجهة الأخطار المصاحبة لأنشطتها بهدف تحقيق التوازن بين درجات تحمل المخاطر والعائد المتوقع من كل نشاط على حدى ومن ثم كافة أنشطة الشركة بصورة عامة.

واستمراراً لتنفيذ السياسات المتحفظة لإدارة المخاطر بالشركة خلال السنوات السابقة، فقد حرصت الشركة على تطوير سياسات واستراتيجيات إدارة المخاطر والعمل على تنوع استثماراتها من حيث القطاعات والتوزيع الجغرافي لها لضمان التنوع وتخفيض حجم الانكشاف على مخاطر السوق ومخاطر التركيز، بالإضافة إلى اتباع أساليب مختلفة للتعامل مع أنواع المخاطر المحيطة التي قد تتعرض لها أعمال الشركة عن طريق نقل المخاطر، مشاركة المخاطر، رفض المخاطر أو قبول المخاطر القابلة للسيطرة ووضع خطط التخفيف والحد منها وفقاً للأهداف والعوائد ومعايير التكلفة الفعالة لعملية إدارة المخاطر وكذلك العمل على تطوير إدارة المخاطر بالشركة من حيث تقديم الدعم والتدريب اللازم لفريق العمل لضمان تحقيق الأهداف.

وقد عملت الشركة على دمج ثقافة ونزعة إدارة المخاطر ضمن بيئة العمل في الشركة عن طريق سياسة فعالة وتحديد المسؤوليات داخل الشركة لكل مدير وموظف لجعل مفهوم ومهام إدارة المخاطر جزءاً من التوصيف الوظيفي لعمله، لتعزيز تحمل المسؤولية وفاعلية العمل بين جميع المستويات الوظيفية ومجموعات وإدارات الشركة.

كما تقوم لجنة التدقيق والمخاطر بمتابعة التقارير المرفوعة من وحدة المخاطر والالتزام والرقابة والخاصة بتحديد وقياس المخاطر المرتبطة بأنشطة الشركة وتحليلها ومعالجتها وذلك لضمان اتخاذ الإجراءات التصويبية اللازمة والفعالة لإدارة تلك المخاطر للحد من تأثيرها ووضعها في النطاق المقبول لدى الشركة، كما تقوم اللجنة برفع تقاريرها الدورية إلى مجلس الإدارة لضمان إحاطة المجلس علماً بأنواع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة والإجراءات المتخذة لتحقيق الأهداف المطلوبة في ظل مستويات منخفضة من المخاطر.

فيما يلي نورد أنواع المخاطر والتهديدات المحتملة والتي يمكن أن تتعرض لها الشركة وفقاً لطبيعة أعمالها والإجراءات الاحترازية المتخذة من جانب الشركة لضمان مواجهة تلك المخاطر ومنع حدوثها أو الحد من آثارها، علماً بأن تلك التهديدات ليست بالضرورة أن تكون موجودة وإنما هناك احتمالية لظهورها إذا لم يتم اتخاذ الإجراءات اللازمة لمواجهتها:

أنواع المخاطر التي قد تعترض الشركة

نوع الخطر	طبيعة المخاطر أو التهديدات	الإجراءات المتخذة لإدارة المخاطر والتهديدات والحد منها
مخاطر إستراتيجية	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: • احتمالية عدم تبني وتطبيق إستراتيجية واضحة ومحددة الأهداف . • احتمالية عدم توفير الموارد المالية والتقنية والبشرية اللازمة لإدارة أعمال الشركة والوظائف الرقابية.	تم تحديث استراتيجية توزيع الأصول الخاصة بالتصنيف والتوزيع القطاعي والجغرافي لأصول واستثمارات الشركة خلال العام 2017 وإجراء 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 وجاري تطوير وتطبيق نظم متطورة في تقنية المعلومات لضمان كفاءة وسير الأعمال.
مخاطر التشغيل	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: • احتمالية نقص في العمليات التشغيلية والضوابط الداخلية لأنظمة المعلومات والسجلات المحاسبية. • احتمالية عدم كفاية التخطيط في أنظمة المعلومات لمواجهة النكبات الطارئة.	تم وضع أدلة السياسات والإجراءات التشغيلية وكذلك نظم المراجعة والرقابة الداخلية الخاصة بالعمليات التشغيلية والنظم الإدارية وكذلك تطبيق النظم التقنية اللازمة لتنفيذ ومتابعة العمليات مع وضع آليات الرقابة وهيكل الصلاحيات على تلك النظم والعمل على تطويرها بشكل مستمر .

<p>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.</p>	<p>ويركز هذا النوع من المخاطر على المخاطر المالية المختلفة التي قد تواجهها الشركة وهي مخاطر عدم فاعلية الإدارة والرقابة المالية بالشركة وأثر العوامل الخارجية مثل مدى القدرة على توفير التسهيلات الائتمانية، تقلب أسعار صرف العملات، التغيير بأسعار الفائدة، والعوامل الأخرى بالسوق، وندرج أدناه بعض الأمثلة للمخاطر المالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • احتمالية عدم تبني سياسات حكيمة وملائمة للإدارة المالية. • احتمالية عدم إجراء المطابقات والمراجعات اللازمة بين ما هو مخطط له وفقاً للموازنات التقديرية وبين الواقع الفعلي لقياس معدلات الأداء. 	<p>مخاطر مالية</p>
<p>تم وضع وتنفيذ استراتيجية متحفظة لتوزيع الأصول والاستثمارات التي تم من خلالها مراعاة توزيع المخاطر والعمل على الحد منها والحد من التركيز سواء على المستوى القطاعي أو الجغرافي كذلك تم مراعاة عدم الاستثمار بالدول مرتفعة المخاطر سواء من حيث المخاطر السياسية أو التقلبات السوقية.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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>تم إنشاء وحدة مستقلة لإدارة المخاطر والالتزام من قبل مجلس الإدارة ضمن الهيكل التنظيمي للشركة تتبع رئيس مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس بصورة مباشرة وذلك للتحقق من التزام الشركة بكافة القوانين والتعليمات الصادرة عن مختلف الجهات الرقابية وتزويد مجلس الإدارة بالتقارير الدورية عن وضع الشركة وأية تعديلات مطلوبة وفقاً للقوانين والتعليمات.</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>	
<p>أعدت الشركة دليل شامل يتضمن كافة التعليمات والإجراءات والسياسات الخاصة بتطبيق معايير الحوكمة وتم تعميمه على موظفي الشركة ذوي الصلة لضمان كفاءة التطبيق والالتزام.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • احتمالية ضعف الثقافة المهنية والخبرة في مساندة وتوجيه العاملين للالتزام بالقوانين والتعليمات. 	<p>مخاطر الحوكمة والالتزام</p>
<p>تم وضع خطط التدريب المعتمدة من قبل مجلس الإدارة لضمان تعريف كافة الموظفين بمتطلبات الالتزام بالقوانين والتعليمات وكيفية تطبيقها.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • احتمالية ضعف أنظمة الالتزام الداخلية والبرامج التدريبية. 	
<p>كافة التعاقدات الخاصة بالشركة يتم مراجعتها من قبل المستشار القانوني الخاص بالشركة بالإضافة إلى التعاقد مع مكاتب محاماة متخصصة للاستعانة بها عند الحاجة.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • احتمالية عدم تفعيل دور الإدارة القانونية الإستشارات القانونية. 	
<p>تم وضع نظام متكامل لعملية رفع التقارير وتبادل المعلومات بين المستويات الإدارية المختلفة لضمان دقة وسلامة المعلومات وتوقيت رفع المعلومة من جانب بالإضافة إلى المحافظة على سرية المعلومات من جانب آخر بحيث يتم تداول المعلومات للأشخاص المخولين بذلك فقط، كذلك وضعت الشركة مجموعة من السياسات والإجراءات والنماذج المستخدمة لضمان المحافظة على سرية المعلومات واستخدامها على الوجه الأمثل وتجنب تضارب المصالح.</p>	<p>ويركز هذا النوع من المخاطر على المخاطر 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 كافة معاملات الشركة تخضع لموافقة هيئة الرقابة الشرعية لضمان المحافظة على سمعة الشركة والتزامها بمبادئ الشريعة الإسلامية.</p>	<p>وهي المخاطر المرتبطة بالأنشطة التي قد تتم أو تنفذ بما يتنافى مع المعايير المقبولة والمتعارف عليها، مما قد يشوّه سمعة الشركة بالسوق الذي تعمل ضمنه.</p>	<p>مخاطر السمعة</p>

المؤشرات المالية

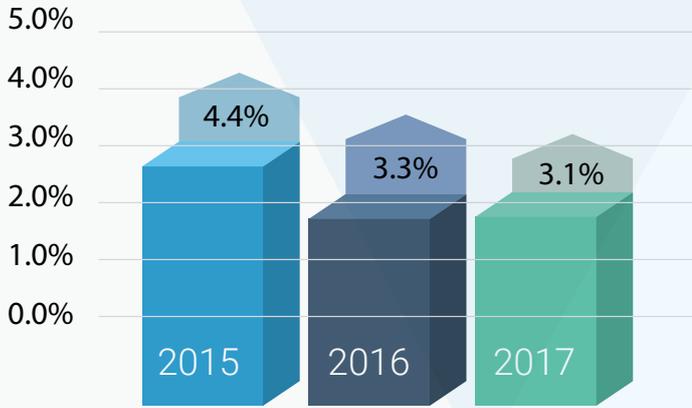
المؤشرات المالية			
2015	2016	2017	مليون دينار كويتي عدا النسب
178.7	178.7	178.7	هيكل رأس المال
486	514.7	519.4	اجمالي الموجودات
278.8	284.7	290.3	حقوق المساهمين
358.6	367.5	367.5	الاستثمارات العقارية
20.6	15.3	14.3	صافي الأرباح
%4.4	%3.3	%3.1	العائد على متوسط الأصول
%7.40	%5.40	%4.91	العائد على متوسط حقوق المساهمين
%11.50	%8.55	%7.98	العائد على رأس المال
11.66	8.67	8.09	ربحية السهم (فلس)

المؤشرات المالية

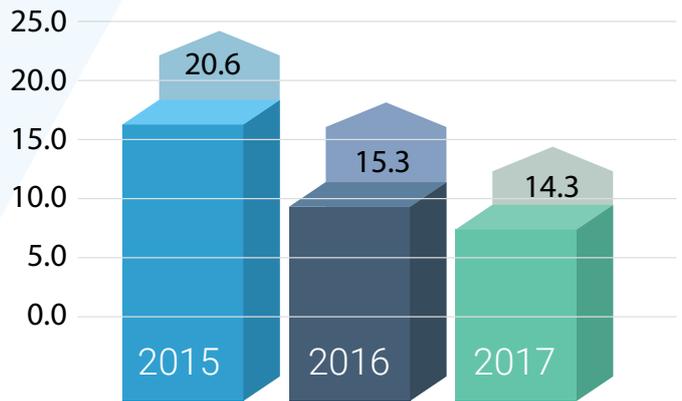
العائد على متوسط حقوق المساهمين %



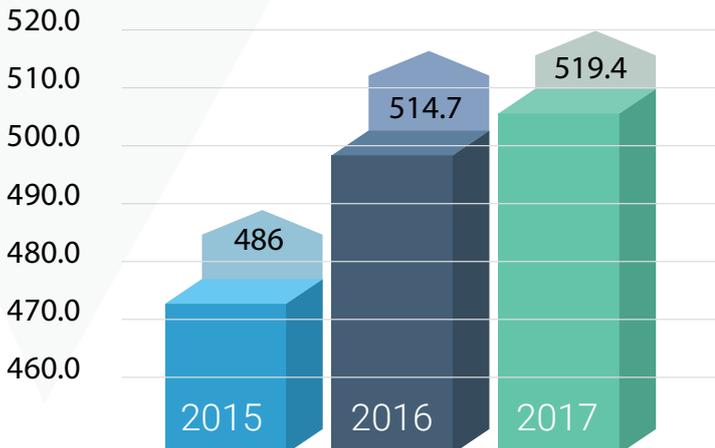
العائد على متوسط الأصول %



صافي الأرباح



اجمالي الموجودات



مبادرات المسؤولية الاجتماعية

دعم طلبة كلية الهندسة والبتترول في المعرض الهندسي الـ31 و الـ32



إن الشركة التجارية العقارية تستثمر في تعليم الشباب بما يهدف إلى دعم الاقتصاد بمواهب ذات كفاءة. فالشركة تؤمن أن دعمها المستمر لمشاريع تخرج طلبة كلية الهندسة والبتترول بجامعة الكويت هو إحدى واجباتها كشركة في القطاع الخاص، فدعم مسيرة التعليم يخدم التطور العمراني والمجتمعي بدولة الكويت. حيث قامت الشركة التجارية العقارية منذ عام 2006 بدعم أكثر من 2,700 طالب من كلية الهندسة والبتترول - جامعة الكويت.

حملة تنظيف الشاطئ بالتعاون مع لويك في مجمع داين زون - الفنطاس



كجزء من مسؤوليتها الاجتماعية نظمت الشركة التجارية العقارية حملة تنظيف الشاطئ في 4 فبراير 2017 بمشاركة متطوعين من موظفيها وموظفي شركاتها التابعة والزميلة وبالتعاون مع لويك وذلك على شاطئ مجمع داين زون - الفنطاس. حيث شارك بالحملة متطوعين من مختلف الفئات العمرية، وتم تنظيم هذه الحملة للتوعية بأهمية حماية الشواطئ والحفاظ على نظافتها بما يساهم في تحسين حياة أفراد المجتمع.

افتتاح المرحلة الثانية من مشروع "اللوبي - في مجمع سيمفوني ستايل" لدعم المشاريع الكويتية الصغيرة



افتتحت الشركة التجارية العقارية المرحلة الثانية من مشروع "اللوبي" في مجمع سيمفوني ستايل-السالمية بتاريخ 20 فبراير 2017 وذلك بعد النجاح الكبير الذي لاقاه المشروع في برج التجارية في عام 2015. وتتبع فكرة مشروع "اللوبي" من التزام "التجارية" بالواجب الوطني لتشجيع الشباب أصحاب المشاريع الصغيرة المتميزة، حيث توفر مبادرة "اللوبي" فرص استثمار ميسرة للشباب الكويتي للبدء بمشاريعهم وتحقيق طموحاتهم، عن طريق تخصيص أكثر من 50 محل للإيجار بمساحات مناسبة وبأسعار مخفضة.

الشركة التجارية العقارية تطلق مبادرة "ازرع شجرة في وطني"



وخلال عام 2017، أطلقت الشركة التجارية العقارية حملة "ازرع شجرة في وطني" بهدف نشر الوعي بأهمية زراعة أكبر عدد ممكن من الأشجار في بوليفارد وفي مختلف مناطق الكويت. حيث هدف هذا التعاون المثمر مع شركة السالمية جروب ومعهد الكويت للأبحاث العلمية والعديد من الجامعات والجهات التطوعية في دولة الكويت إلى زرع أكثر من 500 شتلة في أنحاء متفرقة من حديقة بوليفارد بأقل من ساعة وذلك بتاريخ 1 إبريل 2017.

اختتام مهرجان "إشراقة أمل 5" لبادرات ومواهب ذوي الاحتياجات الخاصة



الكويت، 9 إبريل 2017: تزيّن مجمع سيمفوني ستايل - السالمية بإبداعات ومواهب أبنائنا من ذوي الاحتياجات الخاصة في مهرجان إشراقة أمل 5، تحت رعاية كريمة من معالي الشّيخة/ شيخة العبدالله الخليفة الصباح - الرئيسة الفخرية للنادي الكويتي الرياضي للمعاقين، وبحضور رئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالفتاح محمدرفيح معرفي.

وكان لهذا المهرجان الأثر الكبير في تواصل الجهات المعنية والرعاة بما يسهم في خلق بيئة أفضل ومستقبل أكثر إشراقاً لأبنائنا من ذوي الاحتياجات الخاصة. من خلال رعايتهم ودعمهم في الأنشطة الثقافية والفنية. فنحن في التجارة ندرک أهمية دمج ذوي الاحتياجات الخاصة في المجتمع مأكدين على الدور الهام لذوي الاحتياجات الخاصة في دعم عجلة تنمية المجتمع.

مبادرة "بداية خير في شهر الخير" ضمن حملة "رَفْد" الخيرية



بدأت مبادرات حملة رَفْد الغير ربحية في شهر إبريل من عام 2016، وتبعها مبادرة جديدة بعنوان "بداية خير في شهر الخير" في 24 مايو 2017، حيث ركزت هذه المبادرة الأخيرة على تجهيز مونة رمضان وتوزيعها على الأسر المحتاجة في مناطق مختلفة بالكويت. حيث تم تجهيز علب تموينية تحتوي الأساسيات الغذائية اللازمة لكل أسرة وتوزيعها بمساعدة أيادي وسواعد متطوعين من عدة جهات تطوعية وموظفي الشركة وشركاتها التابعة والزميلة. وانطلقت هذه المبادرة من مبدأ حرص التجارة على ترسيخ مفهوم العطاء وتشجيع الشباب بما يخدم العمل الخيري والاجتماعي.

قرقيعان سيمفوني ستايل تزين بفرحة الأطفال وذوي الاحتياجات الخاصة ومرضى السرطان



استضافت الشركة التجارية العقارية مدارس وجهات ذوي الاحتياجات الخاصة ومستشفى البنك الوطني ومستشفى بيت عبدالله في 7 يونيو 2017 في مجمع سيمفوني ستايل، لمشاركة الأطفال وعائلاتهم فرحة القرقيعان، حيث تم دعوة الأطفال لبرنامج مميز وعروض فكاوية مليئة بالمرح.

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



نظمت "التجارية" خلال عام 2017 حملتين للتبرع بالدم أحدها كانت في برج التجارية في 21 نوفمبر 2017 والثانية في مجمع سيمفوني ستايل في 11 يوليو تحت شعار "خذ وقتاً من مشاغل الحياة، لإنقاذ حياة"، وتكللت كلا الحملتين بالنجاح الباهر بمشاركة العديد من المستأجرين والزوار وتبرعهم بما أسهم في دعم احتياجات بنك الدم المركزي. وخلال الحملة قدم الرعاية متمثلين في فندق سيمفوني ستايل الكويت، سبا سيكس سينسيز، كافاراتي، Mr. Muscle، Orangetheory، Joy Confections، Lounge Juice والشكر والهدايا للمتبرعين.

وحدة إدارة أملاك الغير (إدارة)



إدارة هي وحدة الأعمال الاستراتيجية الجديدة التابعة للشركة التجارية العقارية لتوفير خدمات إدارة العقار على مستوى عالمي لتلبي احتياجات أصحاب المباني السكنية والتجارية.

يُدعمها خبرة ناجحة جداً في مجال العقارات، وتوفر استراتيجية مخصصة لعقارات العملاء.

تتطلق أعمال "إدارة" وفق أرقى المعايير ويحرص على ذلك فريق عمل ذو كفاءات متميزة في مجال إدارة العقارات. وتتميز بتقديمها خدمات استشارية عقارية من الدرجة الأولى من خلال خبرات اكتسبتها الشركة على مدى أكثر من 15 سنة من النجاح والمعرفة الجيدة بالسوق ومسبوقه بدراية فنية لا مثيل لها. كما وتحرص "إدارة" على إرشاد العملاء لتحقيق القيمة القصوى من عقاراتهم وأملاكهم وتخفيض المخاطر إلى أدنى مستوى.

حيث ننوي من خلال وحدة الأعمال الجديدة هذه خلق قيمة مضافة لأصحاب العقارات والأمالك في دولة الكويت لكل من يرغب بالحصول على الراحة والأمان والمسؤولية في متابعة وإدارة أملاكهم بخبرات متراكمة ومن قبل ذوي الاختصاص 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 المتميزة التي استلمتها "إدارة" ضمن أنشطتها لإدارة عقارات الغير "كيوب مول وبوليفارد".

مدراء عقار ذوي خبرة واسعة



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 4200 متر مربع، يتكون من 37 دور للمكاتب بالإضافة إلى 4 أدوار للمحلات التجارية وارتفاعه 218 متر وبلغت تكلفة المشروع حوالي 37 مليون دينار كويتي. وقد حصل برج التجارية على جائزة التميز للمشاريع الإنشائية من المعهد الأميركي للخرسانة فرع الكويت، وهي جائزة تمنح تقديراً للأعمال المتميزة في مجال التصميم والإنشاء والتنفيذ للخرسانة على مستوى دولة الكويت.

سيمفوني ستايل (فندق - مكاتب - سوق تجاري)



يعد مشروع سيمفوني أحد أبرز مشاريع الشركة التجارية العقارية في دولة الكويت. تبلغ مساحة أرض المشروع 11,749 متر مربع ومساحة البناء تتعدى 95,000 متر مربع. يتكون سيمفوني ستايل من ثلاثة أجزاء الأول هو برج المكاتب التجارية، والثاني هو سيمفوني ستايل مول: المركز الحديث للتسوق الذي يضم أندر العلامات التجارية في الكويت. ويحتوي على أكثر من 45 محل بأفكار متميزة من أصحاب المشاريع الصغيرة تحت عنوان "اللوبي". وأما الجزء الثالث من المجمع فهو فندق سيمفوني ستايل الكويت، التابع لـ Radisson Collection .

مجمع جمان السكني



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



مجمع تاتشر السكني

يقع مشروع تاتشر في منطقة المهبولة، ويتكون من شقق مفروشة بنظام الفنادق التي توفر فيها كافة الخدمات. إجمالي مساحة الأرض 5,373 متر مربع. يحتوي المشروع على ثلاثة أبراج متصلة جزئياً يتكون كلا منها من 16 طابقاً تحتوي على 77 شقة ومحل تجاري ويخدم تلك الشقق 6 مصاعد أفراد ومصعد خدمات و أيضاً مساح للكبار والصغار و جاكوزي و نادي صحي مجهز بالكامل وملعب سكواش. كما يتوفر بالمجمع 6 فلل تتكون كل منها من دورين و سرداب. وقد تم تزويد المشروع بكافة الأنظمة الذكية وخدمات التشغيل والإدارة الحديثة ووسائل الحراسة والأمن على مدار الساعة.



مطاعم لايت

يقع مشروع لايت على أهم التقاطعات بالطريق الساحلي بمنطقة المهبولة و يضم 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 لاستغلالها لمناسبات ثقافية.



مشروع داين زون

أطلقت الشركة التجارية العقارية مشروعها الجديد "مطاعم داين زون". الذي يتكون من 26 فيلا تتمتع بأجواء هادئة وساحرة ومطلّة على البحر مباشرة. تبلغ مساحة هذا المشروع الجديد 8,300 متر مربع من المطاعم الراقية في منطقة الفنتاس. يضم مطاعم "داين زون" مفهوم مميز من مطاعم وكافيهات بطابقين وجلسات خارجية لكل فيلا.

إستثمارات الشركة التجارية العقارية (جغرافياً)



الشركات التابعة والزميلة

الشركات التابعة

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

الشركات الزميلة

شركة مجتمعات الأسواق التجارية الشركة الكويتية للمنتزهات شركة أفكار القابضة شركة الجهراء السياحية	الكويت
شركة برج هاجر شركة بيان العقارية	المملكة العربية السعودية
شركة مزن الاستثمارية القابضة	المغرب
شركة فكيشن كلوب فنشر	الإمارات العربية المتحدة
ويفز بديع ديفيلوبمنت	البحرين

الشركة التجارية للتطوير العقاري شركة تابعة



إنجاز 15% من مرحلة البناء في برج التجارية - البحرين أحد أرقى الأبراج السكنية في قلب العاصمة المنامة



مشروع برج التجارية السكني في منطقة الحورة الذي بني على مساحة تبلغ 3,856 متر مربع وارتفاع 46 طابق يتميز بتصميمه الهندسي ليشكل علامة بارزة للسكن بلمسة معاصرة تجمع بين الرفاهية، الحياة العملية والراحة. حيث يحتوي المشروع على 6 أدوار لمواقف السيارات، ويحتوي الطابق السادس على مركز رجال الأعمال، كافيه، ألعاب أطفال، نادي رياضي للنساء وآخر للرجال، ملعب سلة، تنس وكرة الطائرة، سبا، 3 حمامات سباحة و جاكوزي. كما يحتوي البرج على 39 وحدة سكنية مكونة من 3 غرف 78 شقة غرفتين، 117 شقة غرفة واحدة و117 شقق ستوديو.



تم الإنتهاء من صب الأساسات في الطابق الثالث عشر من البرج و البدء في تجهيز أعمال الصب للطابق الرابع عشر أي أنه تم الانتهاء بما يقارب 15% من إجمالي المشروع تماشياً مع خطط الشركة التجارية للتطوير العقاري. ومن المتوقع ان يتم تسليم المشروع في الربع الأخير من 2019. كما تقوم الشركة بالتجهيزات اللازمة لإطلاق نماذج من شقق البرج في الطابق الأول استعداداً لطرح وحدات المشروع للبيع.



برج التجارة
AL-TIJARIA TOWER





شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع شركة تابعة

بوليفارد

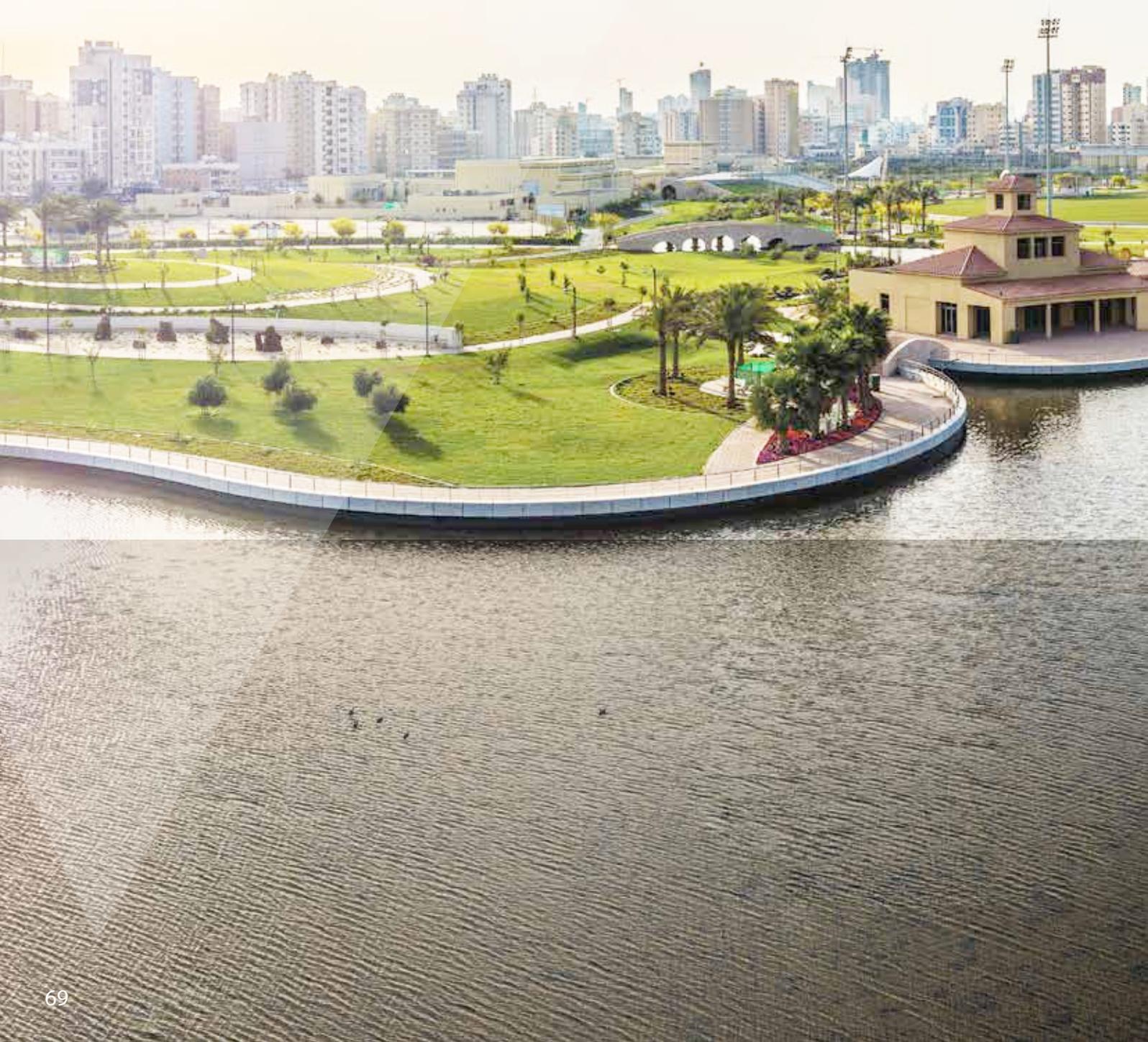
يقع مشروع بوليفارد في قلب منطقة السالمية النابضة بالحياة، ويمتد على أكثر من 353 ألف متر مربع مما يسهل الوصول إليه من مختلف الجهات وبشكل رئيسي من جهة الطريق الدائري الخامس وشارع الخليج العربي.

يعد بوليفارد أكبر محور سياحي في دولة الكويت على الإطلاق فيضم ضمن مساحاته الشاسعة مجموعة مذهلة من الفعاليات والأنشطة الثقافية والترفيهية لجميع أفراد العائلة.

يحتضن بوليفارد بحيرة واسعة وممرات مائية خلابة خلال حدائقه الخضراء الشاسعة بالإضافة إلى مجموعة من المرافق الحديثة على رأسها بوليفارد مول، قرية مطاعم من الدرجة الأولى تطل على البحيرة إضافة إلى عدد كبير من المساحات الرياضية في الهواء الطلق من ضمنها عدة ملاعب حديثة للتنس، كرة القدم، كرة السلة وملعب كريكت ضخم بمدرج للجمهور، صالون وسبا للنساء مجهز بالكامل مع حمام سباحة خارجي بالإضافة إلى قاعة احتفالات وكذلك 4 محطات قطار ومواقف للسيارات تتسع لعدد (1,963) سيارة.



بوليفارد
boulevard



الشركة التجارية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة – دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب
الحسابات المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الصفحة

المحتويات

71 - 74

تقرير مراقب الحسابات المستقل

75

بيان المركز المالي المجمع

76

بيان الدخل المجمع

77

بيان الدخل الشامل المجمع

78

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

79

بيان التدفقات النقدية المجمع

104 - 80

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة للشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2017 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وكذلك إيضاحات 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 2017 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. تم توضيح مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير بشكل أكثر تفصيلاً في فقرة "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة" والواردة ضمن تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين لمجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين (قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين)، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين لمجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها أهمية قصوى في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها بدون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي أمور التدقيق الرئيسية المحددة وكيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له:

تقييم الاستثمارات العقارية

إن الاستثمارات العقارية لدى المجموعة هي عبارة عن عقارات تجارية وسكنية، وتضم معظم الموجودات المفصح عنها في بيان المركز المالي المجموع. إن الإفصاحات المتعلقة بالاستثمارات العقارية قد تم الإفصاح عنها في إيضاحي 2.3.3 و6.

إن وجود عدم تأكد مادي حول التقديرات، بالإضافة إلى حقيقة أن أي فروق ولو كانت بنسب مئوية ضئيلة بين عمليات تقييم كل عقار على حدة، عند تجميعها، قد ينتج عنها أخطاء مادية، يتطلب مزيداً من الاهتمام بهذا الأمر خلال أعمال التدقيق. إن تقييم المحفظة العقارية للمجموعة هو أمر ذو طبيعة تقديرية نظراً لعدة أمور من بينها الطبيعة الفردية لكل عقار وموقعه وإيرادات التأجير المستقبلية المتوقعة من العقار المعني. تم إجراء التقييم بواسطة مقيمين مستقلين خارجيين. تم تعيين المقيمين بواسطة إدارة المجموعة. إن المقيمين المستقلين مرخصين من قبل الجهات الرقابية المعنية ويتوافر لديهم مؤهلات وخبرات مناسبة في مجال تقييم العقارات في المواقع المعنية. في سبيل تحديد تقييم العقار، يأخذ المقيمون في الاعتبار المعلومات المتداولة الخاصة بالعقار مثل تفاصيل الحيابة والإيجار لكل عقار والعوائد السائدة بالسوق ومعاملات السوق المقارن.

Deloitte.

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

دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

تقييم الاستثمارات العقارية (تتمة)

لقد قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية المقيمين، كذلك قمنا بمناقشة نطاق عملهم واستعراض شروط تعيينهم من أجل التحقق من عدم وجود شروط غير اعتيادية أو عمولة وساطة. وقمنا بإجراء اختبار لمدخلات البيانات الخاصة بتقييمات العقار، بما في ذلك إيرادات التأجير، من خلال مطابقتها مع المستندات المؤيدة لتقييم مدى موثوقية واكتمال ودقة البيانات الأساسية. لقد قمنا أيضاً بمقارنة عينة من التقييمات مع توقعات السوق المحددة بشكل مستقل، وقمنا بفحص وتحديد أية فروق. وفي سبيل القيام بذلك، فقد استندنا إلى أدلة معاملات السوق المقارن، مع التركيز بصفة خاصة على العقارات التي حظيت بارتفاع أو انخفاض في نمو القيم الرأسمالية مقارنة بتوقعاتنا على أساس مؤشرات السوق.

تقييم الاستثمارات في أوراق مالية غير مسعرة

تتكون الاستثمارات في أوراق مالية غير مسعرة بصورة رئيسية من استثمارات في أسهم خاصة مُدارة من قبل أطراف أخرى وصناديق عقارية. يتم تقييم هذه الاستثمارات باستخدام منهجيات معتمدة من قبل الإدارة، ويوجد مدخلات رئيسية لحسابات التقييم والتي تعكس أحكام الإدارة المفصح عنها في السياسة المحاسبية الهامة الواردة في إيضاح 2.3.5، والتقييمات المحاسبية الهامة الواردة في إيضاح 4 وإيضاحي 8 و10 حول البيانات المالية المجمعة. هناك مخاطر تتمثل في أن تطبيق منهجية تقييم غير ملائمة و/أو استخدام افتراضات غير مناسبة قد ينتج عنه وجود أخطاء مادية تتعلق بتقييم الاستثمارات في أوراق مالية غير مسعرة.

كجزء من إجراءات تدقيقنا، قمنا باختبار وضع وتنفيذ أدوات الرقابة حول ما يخص تقييم الاستثمارات في أوراق مالية غير مسعرة. بالإضافة لذلك قمنا بتهيئة اختبارنا الموضوعي لكي يعكس مختلف فئات الاستثمارات في أوراق مالية غير مسعرة لدى المحفظة. يشتمل هذا الاختبار على مراجعة وفحص تقييمات الإدارة لعينة الاستثمارات في أوراق مالية غير مسعرة، والتركيز على مدى ملائمة منهجية التقييم والافتراضات المستخدمة في إطار عمليات الاحتمال (مثل توقعات التدفق النقدي، وتوقعات النمو ومعدل الخصم المستخدم).

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. نتوقع الحصول على التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017 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 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، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها وفقاً للمعلومات التي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير لمراقب الحسابات، إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا رفع تقرير حول تلك الوقائع.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية كما هي مطبقة بدولة الكويت وعن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المكلفين بالحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

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

دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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 مستوى عالٍ من التأكد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تكشف أي خطأ مادي في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع أن تؤثر بشكل فردي أو مجمّع على القرارات الاقتصادية المتخذة من المستخدمين بناءً على 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.
- فهم نظم الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مراقب الحسابات 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 تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مزاوله أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتويات البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق للمجموعة، ونتحمل المسؤولية كاملةً عن رأينا.

ونتواصل مع المكلفين بالحوكمة، حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في نظم الرقابة الداخلية يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

كما نزود أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد التزامنا بالمطالبات الأخلاقية المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم أيضاً بشأن جميع العلاقات وغيرها من الأمور التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على استقلاليتنا والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المكلفين بالحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، ولذلك فهي تعتبر من أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع القوانين أو اللوائح الإفصاح العلني عنها أو عندما نتوصل، في حالات نادرة للغاية، إلى أنه لا يجب الإفصاح عن أمرٍ ما في تقريرنا، نظرًا لأنه من المتوقع أن يترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

Deloitte.

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

دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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، وأننا 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 2017 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجموع.



طلال يوسف المزيني

سجل مراقبي الحسابات رقم 209 فئة أ

ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

الكويت في 6 مارس 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2016	2017	إيضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
27,677,136	26,362,918	5	ممتلكات ومنشآت ومعدات
367,463,542	367,511,385	6	استثمارات عقارية
42,229,673	45,313,974	7	استثمارات في شركات زميلة
24,674,581	26,531,681	8	استثمارات متاحة للبيع
<u>462,044,932</u>	<u>465,719,958</u>		
			موجودات متداولة
11,778,895	13,782,570	9	أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
29,347,879	26,653,077	10	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
8,089,088	10,366,328	11	ذمم مدينة
3,483,272	2,837,430	12	النقد والنقد المعادل
<u>52,699,134</u>	<u>53,639,405</u>		
<u>514,744,066</u>	<u>519,359,363</u>		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
178,708,714	178,708,714	13	رأس المال
1,308,384	1,308,384		علاوة إصدار
(2,117,879)	(2,208,386)	14	أسهم خزينة
33,922,277	35,418,545	15	احتياطي إجباري
26,319,731	27,067,865	16	احتياطي إختياري
7,530,000	7,753,369	17	احتياطيات أخرى
39,048,176	42,224,332		أرباح مرحلة
<u>284,719,403</u>	<u>290,272,823</u>		إجمالي حقوق الملكية المتاحة لمساهمي الشركة الأم
22,709,860	24,136,788		حقوق الجهات غير المسيطرة
<u>307,429,263</u>	<u>314,409,611</u>		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
947,659	1,024,530		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
153,840,383	153,442,557	18	تمويل من الغير - الجزء غير المتداول
<u>154,788,042</u>	<u>154,467,087</u>		
			مطلوبات متداولة
23,702,611	19,009,765	19	ذمم دائنة
28,824,150	31,472,900	18	تمويل من الغير - الجزء المتداول
<u>52,526,761</u>	<u>50,482,665</u>		
<u>207,314,803</u>	<u>204,949,752</u>		إجمالي المطلوبات
<u>514,744,066</u>	<u>519,359,363</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 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2016	2017	إيضاح	
			الإيرادات
24,812,276	30,046,104		إيرادات تأجير استثمارات عقارية وإيرادات فندقية
(10,745,586)	(10,967,324)		مصاريف التشغيل
14,066,690	19,078,780	20	صافي إيرادات من أنشطة تشغيلية
72,783	1,210,423	21	ربح بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
5,715,998	(1,296,373)		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(16,885)	(7,670)		انخفاض قيمة أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
4,055,024	-	7	ربح اقتناء حصص في شركات زميلة
2,507,600	3,231,919		حصة في نتائج أعمال شركات زميلة
1,312,517	6,388,806	22	صافي أرباح من استثمارات مالية
156,419	272,915		إيرادات أخرى
27,870,146	28,878,800		إجمالي الإيرادات
			المصاريف والأعباء الأخرى
(2,604,101)	(2,522,399)		تكاليف الموظفين
(1,057,699)	(898,469)		مصاريف وأعباء أخرى
(5,926,140)	(8,114,177)		أعباء تمويل
(542,391)	(417,293)	23	مخصصات وانخفاض في القيمة
(10,130,331)	(11,952,338)		إجمالي المصروفات
17,739,815	16,926,462		صافي الربح قبل الإستقطاعات
(82,694)	(98,452)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(405,156)	(368,586)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(103,873)	(111,344)		مصروف الزكاة
(128,000)	(128,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
17,020,092	16,220,080		صافي ربح السنة
			يوزع كما يلي:
15,287,068	14,256,299		مساهمي الشركة الأم
1,733,024	1,963,781		حقوق الجهات غير المسيطرة
17,020,092	16,220,080		
8.67	8.09	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 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2016	2017
17,020,092	16,220,080
(1,569,316)	(524,063)
(98,414)	767,673
70,069	9,424
(1,597,661)	253,034
15,422,431	16,473,114
13,754,192	14,479,668
1,668,239	1,993,446
15,422,431	16,473,114

صافي ربح السنة

بنود الدخل الشامل الأخرى

بنود يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:

التغير في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع

حصة المجموعة في احتياطات شركات زميلة

فروق ترجمة بيانات مالية بعملة أجنبية

إجمالي الدخل الشامل الأخرى / (الخسارة الشاملة الأخرى)

إجمالي الدخل الشامل للسنة

يوزع كما يلي:

مساهمي الشركة الأم

حقوق الجهات غير المسيطرة

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إجمالي حقوق الملكية	حقوق الجهات غير المسيطرة		حقوق الملكية المتاحة لمساهمي الشركة الأم							رأس المال
	المجموع	أرباح مرحلة	احتياطيات أخرى (إيضاح 17)	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	أرباح خريزة	علاوة إصدار	رأس المال		
318,368,613 (59,679)	39,571,131 (59,679)	278,797,482 (59,679)	33,934,717	9,062,876	25,519,392	32,321,599	(2,058,200) (59,679)	1,308,384	178,708,714	
(16,887,914) (574,240) (8,839,948)	(17,955,270) (574,240) (8,839,948)	1,067,356	1,067,356	-	-	-	-	-	-	
292,006,832	21,041,621	270,965,211	26,162,125	9,062,876	25,519,392	32,321,599	(2,117,879)	1,308,384	178,708,714	
17,020,092 (1,597,661)	1,733,024 (64,785)	15,287,068 (1,532,876)	15,287,068	-	-	-	-	-	-	
15,422,431	1,668,239	13,754,192	15,287,068	(1,532,876)	-	-	-	-	-	
307,429,263	22,709,860	284,719,403	39,048,176	7,530,000	26,319,731	33,922,277	(2,117,879)	1,308,384	178,708,714	
307,429,263 (90,507)	22,709,860 (90,507)	284,719,403 (90,507)	39,048,176	7,530,000	26,319,731	33,922,277	(2,117,879) (90,507)	1,308,384	178,708,714	
(1,500) (563,967) (8,836,792)	(2,551) (563,967) (8,836,792)	1,051	1,051	-	-	-	-	-	-	
297,936,497	22,143,342	275,793,155	30,212,435	7,530,000	26,319,731	33,922,277	(2,208,386)	1,308,384	178,708,714	
16,220,080 253,034	1,963,781 29,665	14,256,299 223,369	14,256,299	-	-	-	-	-	-	
16,473,114	1,993,446	14,479,668	14,256,299	223,369	-	-	-	-	-	
314,409,611	24,136,788	290,272,823	42,224,332	7,753,369	27,067,865	35,418,545	(2,208,386)	1,308,384	178,708,714	

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

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2016	2017	إيضاح
17,020,092	16,220,080	
(5,715,998)	1,296,373	
(55,898)	(1,202,753)	
(6,562,624)	(3,231,919)	
(1,312,517)	(6,388,806)	22
1,738,264	1,830,490	
5,926,140	8,114,177	
542,391	417,293	
112,259	205,289	
11,692,109	17,260,224	
(2,887,263)	(1,344,216)	
(3,116,845)	(3,255,928)	
260,463	2,454,916	
(2,149,148)	(5,759,355)	
(1,429,882)	(5,013,395)	
2,369,434	4,342,246	
(365,462)	(128,418)	
2,003,972	4,213,828	
(509,948)	(222,124)	
(16,887,914)	(1,500)	25
(8,410,639)	(126,562)	
1,995,762	2,486,093	
(5,096,124)	(2,353,437)	
260,674	272,913	
58,552	8,751,698	
(3,432,314)	(2,061,276)	
2,430,953	2,473,708	
(29,590,998)	9,219,513	
38,964,282	2,250,924	
(59,679)	(90,507)	
(8,543,674)	(8,378,114)	
(5,792,566)	(7,306,943)	
(574,240)	(563,967)	
23,994,123	(14,088,607)	
(3,592,903)	(655,266)	
70,069	9,424	
7,006,106	3,483,272	
3,483,272	2,837,430	12

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

1. تأسيس المجموعة

تأسست الشركة التجارية العقارية كشركة مساهمة كويتية مقفلة "الشركة الأم" وفقاً لعقد تأسيس رقم 104/ م جلد 1 بتاريخ 4 فبراير 1968 والتي تم قيدها بالسجل التجاري تحت رقم 11329 بتاريخ 28 فبراير 1968 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 استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات مالية متخصصة، وإنشاء الصناديق العقارية وإدارتها لصالح الشركة ولصالح الغير، يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاوُل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها بالكويت أو في الخارج ولها أن تشترى هذه الهيئات أو أن تلحقها بها أو كما ينص عليه عقد التأسيس مادة 5 والنظام الأساسي للشركة مادة 4. يتعين على إدارة الشركة مزاولة جميع الأغراض التي أسست من أجلها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء.

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

بتاريخ 21 ديسمبر 2004، تم إدراج أسهم الشركة الأم في بورصة الكويت. تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة المبينة في إيضاح (25) (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة").

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 6 مارس 2018.

2. أساس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الأعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS)، تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا بعض الاستثمارات العقارية والأدوات المالية التي يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة كما هو موضح في السياسات المحاسبية أدناه. تم تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة على أساس متمثل لكل السنوات المعروضة باستثناء ما تم الإشارة إليه في الإيضاح 2.2 حول تطبيق معايير دولية لتقارير مالية جديدة ومعدلة.

2.2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

2.2.1 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة بدون تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية في هذه البيانات المالية المجمعة، وهي المعايير التي أصبحت واجبة التطبيق للفترة السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2017 أو بعد ذلك التاريخ. وعلى الرغم من أنه لم يكن لتطبيق هذه المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة أي أثر مادي على المبالغ المفصّل عنها للسنة الحالية أو السنوات السابقة، إلا أنها قد تؤثر على محاسبة المعاملات أو الترتيبات التعاقدية المستقبلية.

● تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 مبادرة الإفصاح.

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة للمرة الأولى بتطبيق هذه التعديلات. تتطلب التعديلات من المنشآت تقديم إفصاحات تمكن مستخدمي البيانات المالية من تقييم التغييرات في المطلوبات الناتجة من الأنشطة التمويلية، بما في ذلك التغييرات النقدية وغير النقدية. لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي أثر في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

● تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12: الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة على الخسائر غير المحققة

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة للمرة الأولى بتطبيق هذه التعديلات. توضح التعديلات أنه يتعين على المنشأة تقييم ما إذا كان هناك أرباح كافية مستقبلية خاضعة للضريبة والتي يمكن للمنشأة في مقابلها استخدام فروق مؤقتة قابلة للاقتطاع. لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي أثر في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

● دورة التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقارير المالية 2014 - 2016 التي تتضمن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير

المالية 12

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة للمرة الأولى بتطبيق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 12 الوارد في دورة التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية 2014-2016.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

يشير المعيار الدولي للتقارير المالية 12 إلى أنه لا يتطلب من المنشأة تقديم معلومات مالية موجزة عن الحصص في الشركات التابعة أو الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة المصنفة (أو المدرجة في مجموعة تصرف مصنفة) كاحتفظ بها لغرض البيع. توضح التعديلات أن ذلك يمثل الإعفاء الوحيد من متطلبات الإفصاح عن هذه الحصص وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 12. لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أثر في البيانات المالية المجمعة للمجموعة نظراً لعدم تصنيف أو إدراج أي من حصص المجموعة في تلك المنشآت ضمن مجموعة التصرف المصنفة كاحتفظ بها لغرض البيع.

لم يكن للتعديلات الأخرى التي أجريت على المعايير الدولية للتقارير المالية والتي يسري مفعولها للفترة المحاسبية السنوية اعتباراً من 1 يناير 2017 أي أثر مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

2.2.2 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة والصادرة ولكنها ليست واجبة التطبيق بعد

لم تقم المجموعة حتى الآن بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها غير سارية المفعول بعد.

سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

1 يناير 2018	دورة التحسينات السنوية 2014-2016 التي تتضمن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 1 ومعيار المحاسبة الدولي 28.
1 يناير 2019	دورة التحسينات السنوية 2015 - 2017 على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تتضمن التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام 3 و 11، ومعايير المحاسبة الدولية أرقام 12 و 23.
1 يناير 2018	تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 22 معاملات بالعملة الأجنبية والمقابل المدفوع مقدماً يتناول التفسير المعاملات المقومة بالعملة الأجنبية أو أجزاء من المعاملات عندما: <ul style="list-style-type: none"> • يكون هناك بدل تم تقويمه أو تسعيره بالعملة الأجنبية؛ • تقوم المنشأة بالاعتراف بالأصل المدفوع مقدماً أو التزام الدخل المؤجل المتعلق بهذا المقابل، قبل الاعتراف بالأصل ذي الصلة، المصاريف أو الدخل؛ و • يكون الأصل المدفوع مقدماً أو التزام الدخل المؤجل غير نقدي.
1 يناير 2019	تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 23 عدم التأكد حول معالجات ضريبة الدخل يتناول التفسير تحديد الربح الخاضع للضريبة (الخسائر الضريبية) والوعاء الضريبي والخسائر الضريبية غير المستخدمة والائتمانات الضريبية غير المستخدمة والمعدلات الضريبية، عندما يكون هناك عدم تأكد حول معالجات ضريبة الدخل بموجب معيار المحاسبة الدولي 12. ويتناول على وجه التحديد ما يلي: <ul style="list-style-type: none"> • ما إذا كان ينبغي مراعاة المعالجات الضريبية بشكل جماعي؛ • الافتراضات المتعلقة بأعمال الفحص التي تجريها السلطات الضريبية؛ • تحديد الربح الخاضع للضريبة (الخسارة الضريبية) والوعاء الضريبي والخسائر الضريبية غير المستخدمة والائتمانات الضريبية غير المستخدمة والمعدلات الضريبية؛ و • أثر التغيرات في الحقائق والظروف.
1 يناير 2018	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40 الاستثمارات العقارية: تعدل الفقرة 57 لتوضح أنه ينبغي على المنشأة تحويل الملكية إلى، أو من، الاستثمار العقاري عندما، فقط عندما، يكون هناك دليل على وجود تغيير في الاستخدام. يحدث التغيير في الاستخدام إذا كان العقار يلبى، أو لم يعد يلبى متطلبات تعريف الاستثمار العقاري. إن التغيير في نوايا الإدارة لاستخدام العقار لا يشكل في حد ذاته دليلاً على حدوث تغيير في الاستخدام. تم تعديل الفقرة لتنص على أن قائمة الأمثلة الواردة فيها غير شاملة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9/الأدوات المالية (النسخ المعدلة في السنوات 2009، 2010، 2013 و2014) (أ)

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية الصادر في نوفمبر 2009 متطلبات جديدة حول تصنيف وقياس الموجودات المالية. تم تعديل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لاحقاً في أكتوبر 2010 ليتضمن متطلبات حول تصنيف وقياس المطلوبات المالية وإلغاء الاعتراف بها، وفي نوفمبر 2013 ليتضمن متطلبات جديدة حول محاسبة التحوط العام. تم إصدار نسخة أخرى معدلة من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 في يوليو 2014 ليتضمن بشكل أساسي (أ) متطلبات انخفاض القيمة للموجودات المالية و(ب) تعديلات محدودة لمتطلبات التصنيف والقياس من خلال تقديم أسلوب القياس "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" على بعض أدوات الدين البسيطة.

تم إصدار نسخة نهائية من المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والتي تشمل متطلبات المحاسبة عن الأدوات المالية، والتي تحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس. يتضمن المعيار متطلبات في المجالات التالية:

- **التصنيف والقياس:** يتم تصنيف الموجودات المالية بالرجوع إلى نموذج الأعمال المحتفظ بها من خلاله وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية ذات الصلة. يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 في نسخته الصادرة في سنة 2014 "القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" لبعض أدوات الدين. يتم تصنيف المطلوبات المالية بطريقة مماثلة ضمن معيار المحاسبة الدولي 39، ولكن هناك اختلافات في المتطلبات التي تنطبق على قياس مخاطر الائتمان الخاصة بالمنشأة.
- **انخفاض القيمة:** تقدم نسخة 2014 من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 نموذج "خسارة ائتمان متوقعة" لقياس انخفاض قيمة الموجودات المالية، لذلك لم يعد ضرورياً وقوع حدث ائتماني قبل الاعتراف بخسارة الائتمان.
- **محاسبة التحوط:** يقدم نموذج محاسبة تحوط جديد تم تصميمه ليكون متماشياً مع أنشطة إدارة المخاطر لدى المنشآت عند التحوط للمخاطر المالية وغير المالية.
- **إلغاء الاعتراف:** تم نقل متطلبات إلغاء الاعتراف بالأصول والالتزامات المالية من معيار المحاسبة الدولي 39.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات ناتجة من عقود مبرمة مع عملاء

1 يناير 2018

في مايو 2014، صدر المعيار الدولي للتقارير المالية 15، حيث قدم نموذجاً واحداً شاملاً تستعين به المنشآت في المحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء، وبالتالي، فسيحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل الإرشادات السارية بشأن الاعتراف بالإيرادات بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي 18 الإيرادات ومعيار المحاسبة الدولي 11 عقود الإنشاءات وما يتعلق بها من تفسيرات عندما يسري العمل بها.

يتمثل المبدأ الأساسي للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 في أنه يتعين على المنشأة قيد إيراداتها لتحديد تحويل السلع أو الخدمات المتفق عليها إلى العملاء بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل تلك السلع أو الخدمات. ويقدم المعيار على وجه الخصوص طريقة لفيد الإيرادات قوامها خمس خطوات هي:

- الخطوة الأولى: تحديد العقد (العقود) مع العملاء.
 - الخطوة الثانية: تحديد التزامات الأداء في العقد.
 - الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة.
 - الخطوة الرابعة: تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد.
 - الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيرادات عندما (أو حينما) تستوفي المنشأة التزاماتها.
- يقضي المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بقيد المنشأة لإيراداتها عند (أو في الوقت الذي يتم فيه) استيفاء التزام الأداء، أي عندما يتم نقل "السيطرة" على السلع أو الخدمات التي تنطوي على استيفاء التزامات أداء معينة إلى العميل. تم إضافة مزيد من الإرشادات التوجيهية للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 لغرض معالجة سيناريوهات محددة. ويتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 كذلك مزيداً من الإفصاحات الشاملة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

1 يناير 2019

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود الإيجار

يحدد هذا المعيار طريقة قيام المنشأة المعدة للتقارير بالاعتراف وقياس وعرض والإفصاح عن عقود الإيجار. ويقدم المعيار نموذج محاسبة واحد للمستأجر بحيث يتعين بموجبه على المستأجر تسجيل الموجودات والمطلوبات لكافة عقود الإيجار ما لم تكن مدة عقود الإيجار 12 شهراً أو أقل أو ما لم تكن قيمة الأصل ذي الصلة تقل عن ذلك. يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار كتشغيلية أو تمويلية، بالإضافة إلى أن المنهج المتضمن في المعيار الدولي للتقارير المالية 16 والمتعلق بمحاسبة المؤجر لم يتغير بشكل كبير عن سابقه، معيار المحاسبة الدولي 17.

1 يناير 2019

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 28 الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة: فيما يتعلق بالحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. توضح هذه التعديلات أن المنشأة تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية على الحصص طويلة الأجل في شركة زميلة أو مشروع مشترك والتي تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك ولكن لم يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية. تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات المتعلقة بإفصاحات التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

عندما يتم تطبيق

المعيار الدولي

للتقارير المالية 9

للمرة الأولى

تأجيل تاريخ السريان

لأجل غير مسمى. ولا

يزال التطبيق

مسموحاً به.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة ومعيار المحاسبة الدولي 28 (الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (2011) المتعلقة بمعالجة بيع أو مساهمة الموجودات من المستثمر إلى الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

تتوقع الإدارة أن المعيار الدولي للتقارير المالية 15 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 سيتم تطبيقهما في البيانات المالية للشركة في الفترة السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2018 وأن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 سيتم تطبيقه في البيانات المالية للشركة في الفترة السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2019.

غير أنه ليس من الممكن عملياً تقديم تقدير معقول لآثار تطبيق هذه المعايير حتى تقوم الشركة بإجراء مراجعة تفصيلية.

2.3 السياسات المحاسبية الهامة

2.3.1 أساس التجميع

الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم والشركات التي تسيطر عليها الشركة وشركاتها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة: (أ) القدرة على التحكم في الجهة المستثمر بها؛ (ب) التعرض أو الحق في العوائد المتغيرة نتيجة الشراكة مع الجهة المستثمر بها؛ و(ج) القدرة على استخدام التحكم في الشركة المستثمر بها للتأثير على العوائد. تُعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة الأم المستثمر بها إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة الواردة أعلاه.

يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تسيطر الشركة الأم على الشركة التابعة ويتوقف التجميع عندما تفقد الشركة الأم السيطرة على الشركة التابعة. وبصفة خاصة، يتم إدراج الدخل والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المقتناة أو المبيعة خلال السنة ضمن بيان الدخل المجمع أو الإيرادات الشاملة الأخرى اعتباراً من تاريخ سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة حتى تاريخ توقف تلك السيطرة. يتم توزيع الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى على مالكي الشركة والجهات غير المسيطرة. يتم توزيع الدخل الشامل للشركات التابعة إلى مالكي الشركة أو الجهات غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى وجود رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة.

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 لحقوق الجهات المسيطرة وغير المسيطرة لتعكس التغييرات في حصتها في الشركات التابعة. يتم إدراج الفرق بين القيمة التي تم تعديل حقوق الجهات غير المسيطرة بها والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم في حقوق الملكية مباشرة وتكون متاحة لمساهمي الشركة الأم.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة يتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستبعاد في بيان الدخل المجمع ويتم احتساب الربح أو الخسارة بمقدار الفرق بين:

(أ) إجمالي القيمة العادلة للمقابل المستلم والقيمة العادلة للحصة المتبقية و
(ب) القيمة الدفترية للموجودات قبل الاستبعاد (متضمنة الشهرة)، والتزامات الشركة التابعة وكذلك حقوق الجهات غير المسيطرة. تتم المحاسبة عن كافة المبالغ المعترف بها سابقاً في بيان 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 لمعيار المحاسبة الدولي 39، 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 لتأثيرات المعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تقع بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

اندماج الأعمال

يتم استخدام طريقة الاقتناء في المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال. يتم قياس مبلغ الشراء المحول للاقتناء بالقيمة العادلة والتي يتم احتسابها بإجمالي القيمة العادلة للموجودات المحولة في تاريخ الاقتناء والمطلوبات المتكبدة من المجموعة للملاك السابقين للشركة المقنتاة وكذلك أية حقوق ملكية صادرة من المجموعة مقابل الاقتناء. يتم إثبات المصاريف المتعلقة بالاقتناء بصفة عامة في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

يتم الاعتراف المبدئي للموجودات والمطلوبات المقنتاة المحددة في عملية دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء، باستثناء الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة، أو أدوات حقوق الملكية المرتبطة بترتيبات المدفوعات على أساس الأسهم، والموجودات المصنفة بغرض البيع حيث يتم المحاسبة عنها وفقاً لمعايير التقارير المالية ذات العلاقة.

يتم قياس الشهرة بمقدار زيادة المقابل المحول وحصة حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة المقنتاة والقيمة العادلة لأي حصة مقنتاة في السابق عن صافي قيمة الموجودات المقنتاة والمطلوبات المتكبدة كما في تاريخ الاقتناء. في حال زيادة صافي قيمة الموجودات المقنتاة والمطلوبات المتكبدة عن المقابل المحول وحصة حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة المقنتاة والقيمة العادلة لأي حصة مقنتاة في السابق، يتم إدراج تلك الزيادة مباشرة في بيان الدخل المجمع كأرباح.

يتم قياس حصة حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة التابعة المقنتاة بنسبة حصة الحقوق غير المسيطرة في صافي الموجودات المحددة للشركة المقنتاة أو بالقيمة العادلة لتلك الحصة. يتم اختيار طريقة القياس لكل معاملة على حدة.

عند تنفيذ عملية دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس الحصص المملوكة سابقاً في الشركة المقنتاة 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 اقتناء شركات تابعة بالتكلفة كما في تاريخ الاقتناء 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 المجموعات المولدة للنقد والتي توزع الشهرة عليها سنوياً بغرض تحديد مدى وجود انخفاض في قيمتها أو على مدى فترات أقل عندما يكون هناك مؤشراً على احتمال انخفاض قيم تلك المجموعات.

إذا كانت القيم القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد أقل من قيمتها الدفترية، فإن خسائر الانخفاض في القيمة يتم توزيعها أولاً لتخفيض قيمة أي شهرة موزعة على تلك الوحدات ثم على أية موجودات أخرى مرتبطة بالوحدات على أساس التوزيع النسبي وفقاً للقيم الدفترية لكل أصل من أصول وحدة توليد النقد. يتم إدراج أية خسائر انخفاض في القيمة متعلقة بالشهرة في بيان الدخل المجمع مباشرة. لا يتم رد خسائر الانخفاض في القيم المتعلقة بالشهرة والتي سبق الاعتراف بها في الفترات اللاحقة.

عند استبعاد أيًا 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 فيما عدا وجود استثمار أو جزء منه مصنّف كاستثمار محتفظ بها لغرض البيع حيث يتم المحاسبة عنه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة". وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركات الزميلة ضمن بيان المركز المالي المجمع مبدئياً بالتكلفة والتي يتم تعديلها لاحقاً بأثر حصة المجموعة من أرباح أو خسائر وأي دخل شامل آخر للشركات الزميلة. عندما يجاوز نصيب المجموعة في خسائر الشركة الزميلة أو المشروعات المشتركة حصة المجموعة بتلك الشركة الزميلة (متضمنة أية حصص طويلة الأجل تمثل جزء من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) تتوقف المجموعة عن تسجيل نصيبها في الخسائر. يتم تسجيل الخسائر الإضافية إذا فقط عندما يقع على المجموعة التزام أو قامت بالدفع نيابة عن الشركة الزميلة.

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

يتم تطبيق متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 لتحديد ما إذا كان من الضروري إثبات خسائر انخفاض في القيمة للشركات الزميلة. تخضع كامل القيمة الدفترية للاستثمار (متضمنة الشهرة) لدراسة الانخفاض في القيمة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 36 "الانخفاض في قيمة الموجودات".

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 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 حدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

ممتلكات ومنشآت ومعدات

2.3.2

تظهر الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة سعر الشراء وأي تكلفة مرتبطة مباشرة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل. تدرج مصروفات الإصلاحات والصيانة والتجديد غير المادية في بيان الدخل المجمع للفترة التي يتم تكبد هذه المصروفات فيها. يتم رسملة هذه المصاريف في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أنها قد أدت إلى زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام هذه الموجودات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً. ويتم رسملة هذه المصاريف.

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

يتم مراجعة القيمة التخريدية والعمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك في نهاية كل فترة مالية، ويتم المحاسبة عن التغيير في التقديرات اعتباراً من بداية السنة المالية التي حدث بها التغيير.

تدرج أرباح أو خسائر بيع الممتلكات والمنشآت والمعدات في بيان الدخل المجمع بمقدار الفرق بين القيمة البيعية وصافي القيمة الدفترية لهذه الموجودات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.3.3 استثمارات عقارية

إن الاستثمارات العقارية هي العقارات المحتفظ بها للحصول على إيجارات و/أو زيادة قيمتها الرأسمالية (بما في ذلك العقارات قيد الإنشاء المحتفظ بها لنفس هذه الأغراض). يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. وبعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع للفترة التي نتجت فيها هذه الأرباح أو الخسائر. يتم استبعاد الاستثمارات العقارية 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 تم فيها الاستبعاد.

2.3.4 انخفاض في قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة بخلاف الشهرة

يتم مراجعة الموجودات الملموسة وغير الملموسة سنوياً لتحديد مدى وجود مؤشرات على انخفاض في قيمة تلك الموجودات. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد 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. ويتم تحديد صافي 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

يتم الاعتراف بالموجودات والالتزامات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً للالتزامات التعاقدية لهذه الأدوات. يتم قياس جميع الموجودات المالية أو المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم إضافة أو خصم التكاليف المتعلقة بالاقتناء أو الإصدار للأصل أو الالتزام المالي من القيمة العادلة للأصل أو الالتزام المالي عند الاعتراف المبدئي (باستثناء الأدوات المالية المصنفة بـ "القيمة العادلة من خلال بيان الدخل"). حيث يتم إدراج التكاليف المتعلقة بالاقتناء مباشرة في بيان الدخل المجمع.

الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى تصنيفات محددة وهي موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل وموجودات مالية متاحة للبيع وقروض ومدينون. تقوم المجموعة بتحديد التصنيف المناسب لموجوداتها المالية في تاريخ الاعتراف المبدئي بناءً على الغرض من اقتناء تلك الموجودات المالية. يتم الاعتراف بكافة عمليات الشراء والبيع للموجودات المالية في تاريخ المتاجرة. تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية كما يلي:

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتم تصنيف الموجودات المالية كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عندما يكون الأصل المالي إما محتفظ به للمتاجرة أو مصنف في فئة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. تم إثبات الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بالقيمة العادلة مع إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إعادة القياس في بيان الدخل المجمع. يتم تصنيف الأصل المالي ضمن هذه الفئة إذا تم امتلاكه بغرض بيعه في الأجل القصير. يتم تصنيف الموجودات في هذه الفئة كموجودات متداولة إذا كان من المتوقع سدادها خلال 12 شهراً، فيما عدا ذلك فإنه يتم تصنيفها كموجودات غير متداولة. يشمل صافي الربح أو الخسارة المثبتة في بيان الدخل المجمع أي توزيع أرباح أو فائدة مكتسبة من الأصل المالي. يتم تحديد القيمة العادلة بالشكل المبين في (إيضاح 3.3).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

الموجودات المالية المتاحة للبيع

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع ليست مشتقات، وهي التي لم يتم تصنيفها كـ (أ) قروض ومدينون أو (ب) محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو (ج) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

يتم إعادة قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة. يتم تحديد القيمة العادلة كما هو موضح في إيضاح (3.3). يتم إدراج التغيير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى وتتراكم ضمن احتياطي التغيير في القيمة العادلة. في حالة بيع أو انخفاض قيمة الموجودات "المتاحة للبيع"، يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المترجمة من قبل ضمن بند احتياطي التغيير في القيمة العادلة في بيان الدخل.

يتم إثبات الاستثمارات المتاحة للبيع غير المسعرة في سوق نشط والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بصورة موثوق بها بالتكلفة بعد خصم الانخفاض في القيمة في نهاية كل فترة مالية.

يتم إثبات التوزيعات النقدية المتعلقة بالاستثمارات المتاحة للبيع في بيان الدخل المجمع عند ثبوت حق المجموعة في إستلام تلك التوزيعات، ويتم إثبات أرباح أو خسائر فروق العملة المتعلقة بها ضمن بنود بيان الدخل الشامل الأخرى.

قروض ومدينون

هي موجودات مالية بخلاف المشتقات ذات استحقاق ثابت أو محدد، وهي غير مسعرة في أسواق نشطة. تثبت القروض والمدينين (الذمم التجارية والمدينين الأخرى والنقد لدى البنوك) بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل العائد الفعلي مخصوماً منها أي خسائر انخفاض في القيمة.

الانخفاض في القيمة

في نهاية كل فترة مالية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض في القيمة للأصل المالي بخلاف الموجودات المالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع مباشرة عند وجود دليل إيجابي - نتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي لهذه الموجودات - أن التدفقات النقدية المتوقعة من ذلك الأصل سوف تتأثر.

إن الانخفاض الهام أو الدائم في القيمة العادلة بالنسبة للاستثمارات المتاحة للبيع عن التكلفة يعتبر دليل موضوعي على وجود انخفاض في القيمة.

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقدر خسائر الانخفاض في القيمة بمقدار الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدره بعد خصمها باستخدام متوسط سعر الفائدة الفعلي المستخدم أساساً للأصل المالي. بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة فإن خسائر الانخفاض في القيمة تتمثل في الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية مخصومة طبقاً لمعدلات العائد السارية الفعلية في السوق على الأدوات المالية المشابهة.

يتم تخفيض القيمة الدفترية لكافة الموجودات بخسائر الانخفاض في القيمة مباشرة فيما عدا الذمم التجارية حيث يتم تخفيض قيمتها من خلال تكوين مخصص ديون مشكوك في تحصيلها. عند وجود دليل على أن الذمم التجارية لن يتم تحصيلها يتم إعدام تلك الذمم مقابل المخصص المكون. لاحقاً، وفي حالة تحصيل الذمم التي سبق إعدامها يتم إدراجها في بيان الدخل المجمع. عند انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المترجمة والتي سبق الاعتراف بها ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى إلى بيان الدخل المجمع للفترة.

بالنسبة للأدوات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة فإنه في حالة حدوث تغيير إيجابي في الفترة اللاحقة على خسائر الانخفاض في القيمة، والذي يمكن تحديده علاقته بأحداث تمت بعد الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة بشكل موضوعي، فإن خسائر الانخفاض التي تم الاعتراف بها سابقاً يتم ردها من خلال بيان الدخل المجمع وفي حدود القيمة الدفترية للدخل في تاريخ رد خسائر الانخفاض في القيمة وبما لا يتعدى التكلفة المطفأة لو لم يتم تسجيل خسائر انخفاض في القيمة سابقاً.

إن خسائر الانخفاض في القيمة للأسهم المصنفة كمتاحة للبيع لا يتم عكسها مرة أخرى على بيان الدخل المجمع، حيث يتم تسجيل أثر أي زيادة في القيمة العادلة لاحقاً ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى.

الاستبعاد

يتم حذف الأصل المالي من الدفاتر عندما ينتهي حق المجموعة في استلام التدفقات النقدية من هذا الأصل أو عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المرتبطة بملكيته في الأصل إلى طرف آخر.

يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية والمقابل المستلم والمدينين والأرباح أو الخسائر التراكمية، المعترف بها ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى والمترجمة في بند حقوق الملكية، في بيان الدخل المجمع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

المطلوبات المالية

يتم الاعتراف المبدئي للمطلوبات المالية "متضمنة القروض والداينين والأرصدة الدائنة الأخرى" بالقيمة العادلة بعد خصم تكلفة المعاملة المتكبدة ويتم إعادة قياسها بالتكلفة المطفاة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

الاستيعاد

يتم حذف المطلوبات المالية فقط عند الوفاء بالالتزام أو انتهائه. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام والمقابل المدفوع والداينين في بيان الدخل المجموع.

المقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المبين في بيان المركز المالي المجموع فقط إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتنوي المجموعة السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

2.3.6 أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

يتم إثبات الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة عند الإستحواذ عليها بالتكلفة، يتم تحديد التكلفة وفقاً لتكلفة كل أرض أو عقار علي حدة حيث تتمثل التكلفة في القيمة العادلة للمقابل المدفوع مضافاً إليه مصروفات نقل الملكية والدلالة. يتم تبويب الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة ضمن الموجودات المتداولة وتقيم بالتكلفة أو صافي القيمة الاستردادية أيهما أقل على أساس إفرادي، وتحدد صافي القيمة الاستردادية على أساس القيمة البيعية المقدره ناقصاً المصروفات المقدره اللازمة لإتمام البيع. تدرج أرباح أو خسائر بيع الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة في بيان الدخل المجموع بمقدار الفرق بين القيمة البيعية والقيمة الدفترية لها. يتم تحميل التكاليف المتكبدة للإضافات ضمن الأراضي والعقارات التي تتضمن كافة التكاليف المباشرة والتكاليف الأخرى التي يمكن تخصيصها على أسس معقولة. وعند الانتهاء من ذلك يتم تصنيفها كمتلكات ومنشآت ومعدات أو استثمارات عقارية أو عقارات بغرض المتاجرة.

إن الأراضي والعقارات قيد التطوير والمزمع استخدامها كاستثمارات عقارية يتم اعتبارها كاستثمارات عقارية حيث تثبت بالتكلفة ويتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة من خلال مقيمين مستقلين معتمدين ويتم اعتماد التقييم الأقل. في حالة عدم توفر طريقة موثوق فيها لقياس القيمة العادلة لتلك الأراضي قيد التطوير يتم إثبات تلك العقارات بالتكلفة حتى تاريخ الانتهاء من تطوير العقارات أو تاريخ تحديد القيمة العادلة لها بشكل موثوق فيه، أيهما أقرب.

2.3.7 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للموظفين عند ترك الخدمة طبقاً للأنحة مزايًا محددة. بالنسبة للعاملين غير الكويتيين في دول أخرى فيتم احتساب مكافأة نهاية الخدمة وفقاً لقوانين العمل السائدة في هذه الدول، ويتم سداد تلك المبالغ دفعة واحدة عند نهاية خدمة الموظفين. إن هذا الالتزام غير ممول ويتم حسابه 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 التزامات قانونية حالية أو التزامات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة، ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات خارجة للموارد الاقتصادية لتسوية هذه الالتزامات ويمكن تقديرها بصورة موثوق فيها. يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة أن تكون مطلوبة لسداد الالتزام باستخدام معدل خصم يعكس تقديرات السوق والقيم الحالية للتقود والمخاطر المحددة للالتزام.

2.3.9 حقوق الملكية والاحتياطيات وتوزيعات الأرباح

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 الإسمية للأسهم التي تم إصدارها.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.3.10 أسهم خزانة

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

2.3.11 العملات الأجنبية

عملة التشغيل والعرض

يتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية التي تقوم الشركة بممارسة أنشطتها فيها (عملة التشغيل). يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي.

المعاملات والأرصدة

يتم ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إعادة ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية القائمة بالعملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم إثبات أرباح أو خسائر فروق العملة الناتجة من تسوية تلك المعاملات وكذلك من ترجمة الموجودات والمطلوبات بعملات أجنبية في نهاية السنة في بيان الدخل المجموع. إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف كما في تاريخ المعاملة المبدئية.

شركات المجموعة

يتم ترجمة نتائج الأعمال والمركز المالي لكافة شركات المجموعة والتي لها عملة تشغيل مختلفة عن عملة العرض (بخلاف الشركات التي تمارس أنشطتها في بلاد تعاني من معدلات تضخم عالية جداً) إلى عملة العرض كما يلي:

- يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي باستخدام سعر الإقفال في تاريخ البيانات المالية المجمعة.
- يتم ترجمة الإيرادات والمصروفات في بيان الدخل باستخدام متوسط سعر الصرف.
- يتم إثبات ناتج الترجمة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية.

2.3.12 الاعتراف بالإيرادات

يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة من بيع الاستثمارات المالية والعقارية وكذلك الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة في بيان الدخل المجموع عند إتمام عملية البيع والتي تتحقق عند انتقال المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأصل المباع إلى المشتري. يتم إثبات إيرادات تأجير الاستثمارات العقارية وفقاً لما تم ذكره بالسياسة المحاسبية (2.3.14). يتم إثبات الإيرادات الفندقية عند إتمام تأدية الخدمة للعملاء. يتم إدراج التوزيعات الناتجة من الاستثمارات في بيان الدخل المجموع عند ثبوت الحق في استلامها.

2.3.13 تكاليف اقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تتعلق مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصول مؤهلة للرسملة - التي تستغرق فترة إنشاءها أو تجهيزها فترات طويلة لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع - كجزء من تكلفة الأصل وذلك لحين الإنتهاء من تجهيزها للاستخدام أو البيع. يتم الاعتراف بباقي تكاليف الاقتراض كمصاريف في الفترة التي تكبدت فيها.

2.3.14 المحاسبة عن عقود الإيجار

يتم معالجة الإيجارات كإيجار تمويلي إذا ما تم تحويل معظم المنافع والمخاطر المرتبطة بملكية الأصل وفقاً لبنود العقد للمستأجر. يتم معالجة كافة عقود الإيجار الأخرى كإيجار تشغيلي.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المؤجر

يتم إثبات إيرادات الإيجار التشغيلي بالقسط الثابت على مدار فترة الإيجار. يتم توزيع إيرادات الإيجار التمويلي على الفترات المحاسبية بحيث تعكس عائد ثابت على صافي قيمة الأصل المؤجر.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

يتم الاعتراف المبدئي بالأصول المستأجرة وفقاً لعقود إيجار تمويلي كموجودات للمجموعة بقيمتها العادلة في بداية الإيجار أو، إذا كانت أقل، بالقيمة الحالية المقدرة للحد الأدنى للمبالغ المدفوعة للإيجار. يتم إثبات التزام للطرف المؤجر في بيان المركز المالي المجموع مقابل عقود الإيجار التمويلي. ويتم إثبات المبالغ المسددة مقابل عقود الإيجار التشغيلي كمصروف في بيان الدخل بطريقة القسط الثابت على مدار فترة عقود الإيجار.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.3.15 الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار المؤسسة والذي ينص على ان الارباح من الشركات الزميلة والتابعة، والمحول إلى الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد مقدار الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

الزكاة

تقع مسؤولية دفع الزكاة الشرعية على عاتق المساهمين وليس على الشركة الأم. تحتسب المجموعة مصروف الزكاة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 46 لسنة 2006 ويعترف بها كمصروف في الفترة التي تخصها على أساس مبدأ الاستحقاق.

3. إدارة المخاطر المالية

3.1 المخاطر المالية

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

إن نظام إدارة المخاطر في المجموعة يركز على الأمور التي لا يمكن التنبؤ بها في الأسواق المالية بهدف خفض احتمالات التأثير السلبي على الأداء المالي للمجموعة للحد الأدنى. لا تستخدم المجموعة حالياً أدوات التحوط المالية لإدارة المخاطر التي يمكن أن تتعرض لها.

أ) مخاطر السوق

مخاطر العملة الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية في تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لهذا الخطر نظراً لوجود موجودات ومطلوبات مالية بعملات أجنبية بشكل أساسي بالدولار الأمريكي والجنه الأسترليني والدينار البحريني. تقوم إدارة المجموعة دائماً بمراقبة تطور أسعار صرف العملات الأجنبية وأي تغير قد يؤدي سلبياً على نتائج أعمال المجموعة. فيما يلي صافي مراكز العملات الأجنبية مقومة بالدينار الكويتي كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2016	2017	
24,074,592	26,232,438	دولار أمريكي
8,276,608	10,208,641	جنه استرليني
26,126,115	28,501,796	دينار بحريني
20,371,755	18,840,760	أخرى

فيما يلي أثر تغير سعر صرف العملات الأجنبية بمعدل 5% أمام الدينار الكويتي مع ثبات كل المتغيرات الأخرى على حقوق ملكية/ بيان الدخل المجموع للمجموعة:

2016		2017		
بيان الدخل	حقوق الملكية	بيان الدخل	حقوق الملكية	
633,871	569,859	744,881	566,741	دولار أمريكي
205,740	208,090	289,978	220,454	جنه استرليني
1,275,691	30,615	1,368,165	56,925	دينار بحريني
924,746	93,842	799,922	142,116	أخرى

مخاطر معدل الربح

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

مخاطر القيمة العادلة

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

(ب) مخاطر الائتمان

إن خطر الائتمان هو خطر خسارة المجموعة نتيجة عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزاماته تجاه المجموعة. تتم مراقبة سياسة الائتمان على أسس مستمرة. تهدف المجموعة إلى تجنب التركيز الائتماني للمخاطر في أفراد أو مجموعة من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين. إن الموجودات المعرضة لخطر الائتمان تتمثل في النقد لدى البنوك والمراحمات لدى البنوك والمؤسسات المالية والمدنيين التجاريين والأطراف ذات الصلة. تحصل المجموعة على الضمانات الملائمة من العملاء في حالة المدنيين التجاريين، كما أن النقد والنقد المعادل يتم إيداعه في مؤسسات مالية ذات سمعة إئتمانية جيدة، كما أن معظم الأرصدة المدينة المعرضة لخطر الائتمان تتركز في أطراف لها سمعة إئتمانية جيدة وتوجد شروط تعاقدية مع هذه الأطراف لسداد هذه المديونية. إن مبالغ الموجودات المعرضة لمخاطر الائتمان لا تختلف مادياً عن قيمتها الدفترية لها في البيانات المالية المجمعة.

(ج) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر ألا يكون بمقدور المجموعة تسديد مطلوباتها عند استحقاقها. تقع المسؤولية النهائية في إدارة مخاطر السيولة على مجلس الإدارة الذي وضع إطاراً ملائماً لإدارة متطلبات إدارة السيولة قصيرة وطويلة الأجل للمجموعة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ ببعض الأصول سريعة التحويل إلى النقدية وتسهيلات بنكية بالإضافة إلى المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومقارنة سجل استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

في الجدول أدناه تم تحليل المطلوبات غير المشتقة حتى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. تمثل المبالغ المدرجة في الجدول مبالغ التدفقات النقدية غير المخصومة:-

2017			
أكثر من 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	خلال 3 أشهر
15,040,827	155,903,087	27,191,106	17,052,258
-	-	14,155,109	2,719,416
تمويل من الغير			
ذمم دائنة			
2016			
أكثر من 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	خلال 3 أشهر
14,557,739	164,282,835	23,000,607	13,204,199
-	-	18,595,794	3,455,282
تمويل من الغير			
ذمم دائنة			

3.2 إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة على الاستمرار في مزاوله نشاطها بما يمكنها من تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصالح الآخرين. تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الأصول ذات العلاقة. ومن أجل الحفاظ على / أو تعديل هيكل رأس المال فإن المجموعة يمكنها القيام بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم رأس مال جديدة أو بيع أصول بهدف تخفيض الدين. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر رأس المال من خلال المراقبة المستمرة لنسبة الدين إلى إجمالي رأس المال.

يتألف هيكل رأس مال الشركة من التمويل من الغير مخصوماً منه النقد والنقد المعادل بالإضافة إلى حقوق الملكية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

إن نسبة المديونية في نهاية السنة كانت كما يلي:

2016	2017
182,664,533	184,915,457
(3,483,272)	(2,837,430)
179,181,261	182,078,027
307,429,263	314,409,611
58.28	57.91

تمويل من الغير
ناقصاً: النقد والمعادن
صافي الدين
مجموع حقوق الملكية
نسبة المديونية (%)

3.3 تقديرات القيمة العادلة

يتم تقدير القيمة العادلة للموجودات والالتزامات المالية كما يلي:

- المستوى الأول: الأسعار المعلنة للأدوات المالية المسعرة في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: الأسعار المعلنة في سوق نشط للأدوات المماثلة. الأسعار المعلنة لموجودات أو التزامات مماثلة في سوق غير نشط. طرق تقييم تستند على مدخلات يمكن ملاحظتها بخلاف الأسعار المعلنة للأدوات المالية.
- المستوى الثالث: طرق تقييم لا تستند مدخلاتها على بيانات سوق يمكن ملاحظتها.

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

الموجودات المالية	القيمة العادلة كما في	مستوى القيمة العادلة		أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	مدخلات غير ملحوظة هامة	علاقة المدخلات غير الملحوظة بالقيمة العادلة
		2016	2017			

استثمارات متاحة للبيع:

- أسهم مسعرة	الأول	933,371	927,272	آخر سعر أمر شراء	لا يوجد	لا يوجد
- أسهم ملكية خاصة	الثالث	20,608,605	22,305,872	منهج الدخل / نموذج مضاعف السوق	كلما زادت مخاطر السوق انخفضت القيمة العادلة	
- صناديق استثمار استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل:	الثالث	3,132,605	3,298,537	منهج الدخل / نموذج مضاعف السوق	كلما زادت مخاطر السوق انخفضت القيمة العادلة	
- أسهم ملكية خاصة	الثالث	29,347,879	26,653,077	منهج الدخل / القيمة الدفترية المعدلة لمخاطر السوق	كلما زادت مخاطر السوق انخفضت القيمة العادلة	

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

31 ديسمبر 2016		31 ديسمبر 2017	
القيمة العادلة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة	القيمة الدفترية
137,010	137,010	131,182	131,182
2,058,653	2,058,653	1,846,922	1,846,922
3,483,272	3,483,272	2,837,430	2,837,430
5,678,935	5,678,935	4,815,534	4,815,534
181,375,289	182,664,533	183,399,359	184,915,457
23,702,611	23,702,611	19,009,765	19,009,765
205,077,900	206,367,144	202,409,124	203,925,222

موجودات مالية:

- مستحق من أطراف ذات صلة
- ذمم مدينة
- نقد ونقد معادل

مطلوبات مالية:

- تمويل من الغير
- ذمم دائنة

تم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية أعلاه ضمن المستوى الثالث باستخدام طرق تقييم فنية متعارف عليها مثل التدفقات النقدية المخصومة. لا يوجد تحويلات بين مستويات التقييم خلال السنة.

4. الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

إن تطبيق السياسات المحاسبية المتبعة من المجموعة يتطلب من الإدارة القيام ببعض التقديرات والافتراضات لتحديد القيم الدفترية للموجودات والالتزامات التي ليست لها أي مصادر أخرى للتقييم. تعتمد التقديرات والافتراضات على الخبرة السابقة والعناصر الأخرى ذات العلاقة. قد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات. يتم مراجعة التقديرات والافتراضات بصفة دورية. يتم إثبات أثر التعديل على التقديرات في الفترة التي تم فيها التعديل وفي الفترة المستقبلية إذا كان التعديل سوف يؤثر على الفترات المستقبلية.

الأحكام

فيما يلي الأحكام الهامة التي قامت بها الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والتي لها تأثير جوهري على المبالغ المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة.

تصنيف الاستثمارات

عند اقتناء الاستثمار، تقوم المجموعة بتصنيف الاستثمارات "بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل" أو "المتاحة للبيع". تتبع المجموعة إرشادات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 لتصنيف تلك الاستثمارات.

تقوم المجموعة بتصنيف الاستثمارات "بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل" إذا تم اقتناءها مبدئياً بهدف تحقيق ربح قصير الأجل أو إذا تم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عند الاقتناء، حيث أنه من الممكن تقدير قيمها العادلة بصورة موثوقة. يتم تصنيف جميع الاستثمارات الأخرى كاستثمارات "متاحة للبيع".

تصنيف الاستثمارات العقارية

تقرير الإدارة عند اقتناء العقارات ما إذا كان يجب تصنيفها كعقارات بغرض المتاجرة أو إستثمارات عقارية. تقوم المجموعة بتصنيف العقارات بغرض المتاجرة إذا كان قد تم اقتنائها بصفة أساسية ليتم إعادة بيعها في إطار النشاط الإعتيادي للأعمال.

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

ممارسة التأثير الجوهري

يتم تصنيف استثمارات المجموعة في كلٍ من شركة الاستثمارات الصناعية والمالية (ش.م.ك.م) وشركة أفكار القابضة (ش.م.ك.م) كاستثمارات في شركات زميلة على الرغم أن نسبة المساهمة فيهما تبلغ 17.24%، 19.35% على التوالي. إن المجموعة تمارس التأثير الجوهري على تلك الشركات من خلال تمثيلها في مجالس إدارتها بواقع عضوين بكل شركة من سبعة أعضاء.

مصادر عدم التأكد من التقديرات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية فيما يتعلق بالمستقبل ومصادر عدم التأكد من التقديرات كما في تاريخ البيانات المالية والتي قد ينتج عنها خطر هام بسبب تعديلات جوهريّة على الموجودات والمطلوبات خلال السنة القادمة.

قياس القيمة العادلة وآليات التقييم

إن بعض موجودات والتزامات المجموعة يتم قياسها بالقيمة العادلة لأغراض إعداد البيانات المالية. تقوم إدارة المجموعة بتقدير الطرق والمدخلات المناسبة اللازمة لقياس القيمة العادلة. عند تقدير القيمة العادلة للموجودات والالتزامات تقوم الإدارة باستخدام بيانات سوق يمكن ملاحظتها في الحدود المتاحة. وفي حالة عدم توافر بيانات سوق يمكن ملاحظتها تقوم المجموعة بالإستعانة بمقيّم خارجي مؤهل للقيام بعملية التقييم. إن المعلومات حول طرق التقييم والمدخلات اللازمة التي تم استخدامها لتحديد القيمة العادلة للموجودات والالتزامات المالية تم الإفصاح عنها في إيضاحات (3.3 و 6 و 9).

انخفاض في قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة

تقوم المجموعة بمراجعة قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة بصفة مستمرة لتحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص مقابل انخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع. وبصفة خاصة يجب عمل تقدير من قبل الإدارة بالنسبة لتحديد مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة. تلك التقديرات تستند بالضرورة على عدة افتراضات حول عدة عوامل تتضمن درجات متفاوتة من الأحكام وعدم التأكد وقد تختلف النتائج الفعلية عما هو مقدر مما يؤدي إلى تغيرات مستقبلية في تلك المخصصات.

دليل الانخفاض في قيمة الاستثمارات

تحدد المجموعة الانخفاض في الاستثمارات المتاحة للبيع عندما يكون هناك انخفاض طويل الأجل أو مادي في قيمة الاستثمارات المصنفة ضمن "الاستثمارات المتاحة للبيع". إن تحديد الانخفاض طويل الأجل أو المادي يتطلب من الإدارة ممارسة حكمها في هذا الشأن. بالإضافة لذلك تقوم المجموعة بتقييم ضمن عوامل متعددة التذبذب المعتاد في أسعار الأسهم المدرجة والتدفقات النقدية المتوقعة ومعدلات الخصم للاستثمارات غير المسعرة. إن الانخفاض في القيمة يعتبر ملائماً عندما يكون هناك دليل موضوعي على تدهور المركز المالي للشركة المستثمر فيها أو في الصناعة التي تعمل بها وكذلك في أداء القطاع والتكنولوجيا وعوامل أخرى تشغيلية ومالية مرتبطة بالتدفقات النقدية. إيضاح (23) يبين أثر ذلك على البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

يتم عمل تقدير لوجود خسائر انخفاض في قيمة الشركة الزميلة عندما يكون هناك مؤشر على ذلك الانخفاض. يتم دراسة الانخفاض لكامل القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة بما فيها الشهرة. إيضاح (23) يبين أثر ذلك على البيانات المالية المجمعة.

انخفاض قيمة المدينون

يتم تقدير الانخفاض في قيمة المدينون في ضوء خبرة المجموعة السابقة حول إمكانية التحصيل، وزيادة عدد أيام المبالغ التي انقضت تاريخ استحقاقها عن متوسط فترة الائتمان، والتغيرات الملحوظة في الاقتصاديات العالمية والمحلية التي تؤثر على عدم القدرة على السداد. يتم إثبات انخفاض في قيمة أرصدة المدينون عند التوصل لقناعة حول عدم قدرة الأطراف الأخرى على السداد وفقاً للشروط التعاقدية.

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 المجموعة. يتم تسجيل مخصصات المطلوبات عندما تعتبر الخسارة محتملة ويمكن تقديرها بصورة معقولة. إن تحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص من عدمه لقاء أي مطلوبات محتملة يستند إلى تقديرات الإدارة (إيضاح 29).

ممتلكات ومنشآت ومعدات

5.

المجموع	أعمال قيد التنفيذ	أجهزة مكتبية ومعدات	مفروشات وأواني	أثاث وتجهيزات	أراضي ومباني	
التكلفة						
41,841,154	212,791	1,001,481	3,586,026	10,442,970	26,597,886	الرصيد كما في 1 يناير 2016
509,949	-	152,071	331	31,167	326,380	إضافات
(242,864)	(212,791)	(29,523)	-	(550)	-	المحول إلى استثمارات عقارية
42,108,239	-	1,124,029	3,586,357	10,473,587	26,924,266	كما في 31 ديسمبر 2016
516,272	-	194,635	-	321,637	-	إضافات
42,624,511	-	1,318,664	3,586,357	10,795,224	26,924,266	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017
الإستهلاك المتراكم						
12,692,839	-	706,533	3,527,017	5,568,548	2,890,741	الرصيد كما في 1 يناير 2016
1,738,264	-	94,929	43,043	1,040,305	559,987	استهلاك السنة
14,431,103	-	801,462	3,570,060	6,608,853	3,450,728	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016
1,830,490	-	133,995	16,006	1,115,549	564,940	استهلاك السنة
16,261,593	-	935,457	3,586,066	7,724,402	4,015,668	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017
صافي القيمة الدفترية						
26,362,918	-	383,207	291	3,070,822	22,908,598	كما في 31 ديسمبر 2017
27,677,136	-	322,567	16,297	3,864,734	23,473,538	كما في 31 ديسمبر 2016
	-	3-6	5	5-10	40	الأعمار الانتاجية (سنة)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

6. استثمارات عقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في مباني تجارية ومجمعات سكنية وأراضي ومعظمها داخل دولة الكويت. فيما يلي الحركة على الاستثمارات العقارية خلال السنة:

2016	2017	
358,617,417	367,463,542	الرصيد كما في 1 يناير
2,887,263	1,344,216	إضافات خلال السنة
242,864	-	المحول من ممتلكات ومنشآت ومعدات
5,715,998	(1,296,373)	التغير في القيمة العادلة
367,463,542	367,511,385	الرصيد كما في 31 ديسمبر

تم التوصل إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 بناءً على التقييم الذي أجري في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة. إن هؤلاء المقيمين مرخصين لدى الجهات الرسمية، ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في المواقع الموجودة بها العقارات.

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية على أساس طريقة معدل رسمة صافي الأرباح، وباستخدام إيرادات التأجير السارية بالسوق لكافة وحدات العقار (وتم تصنيفها على أساس المستوى 3). إن معدل الرسمة المستخدم قد تم تحديده بالرجوع إلى معدلات رسمة الإيراد الملحوظة للمقيمين والمنطقة التي تقع بها العقارات، ويتم تعديل معدلات رسمة الإيراد على أساس دراية المقيمين بأية عوامل متعلقة بشكل خاص بتلك العقارات ويتضمن النموذج المستخدم بعض المدخلات الغير ملحوظة ومنها معدل الرسمة. بلغ متوسط معدل الرسمة المستخدم في التقييم 7.5% (31 ديسمبر 2016: 7.5%) أخذاً في الاعتبار رسمة الإيجارات وطبيعية العقار وظروف السوق الحالية.

إن الزيادة في معدلات الرسمة سوف تؤدي إلى انخفاض القيمة العادلة والعكس صحيح. لتقدير القيمة العادلة، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقارات هو أفضل استخدام لها.

تتضمن الاستثمارات العقارية عقارات بلغت قيمتها العادلة 282,711,612 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017 (31 ديسمبر 2016: 282,005,260 دينار كويتي) مرهونة لصالح مؤسسات مالية محلية عن عمليات التمويل التي حصلت عليها المجموعة (إيضاح 18).

7. استثمارات في شركات زميلة

7.1 معلومات مالية

2016	2017	نسبة المساهمة %		النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	الشركة
		2016	2017			
11,009,371	9,988,876	27.42	27.42	استثمار عقاري	الكويت	برج هاجر العقارية
7,682,571	8,654,686	33.10	33.75	خدمات	الكويت	الكويتية للمنتزهات
3,082,062	2,887,696	21.68	21.68	استثمار عقاري	السعودية	بيان العقارية
2,794,532	2,899,327	19.35	19.35	شركة قابضة	الكويت	أفكار القابضة
2,057,964	2,505,831	22.84	22.84	استثمار عقاري	الكويت	مجمعات الأسواق التجارية
904,459	904,459	43.00	43.00	استثمار عقاري	الكويت	الفرص الخليجية
10,215,567	11,468,994	44.87	44.87	سياحة	الكويت	الجهراء السياحية
3,943,174	3,823,383	30.00	30.00	استثمار عقاري	الإمارات	فيكشن كلوب فنشر
-	1,464,409	-	36.00	استثمار عقاري	البحرين	شركة ويفر بديع ديفيلويمنت
539,973	716,313					أخرى
42,229,673	45,313,974					

يتم المحاسبة عن جميع الاستثمارات في شركات زميلة أعلاه وفقاً لطريقة حقوق الملكية ضمن هذه البيانات المالية المجمعة.

إن أسهم الشركة الكويتية للمنتزهات مسعرة في سوق نشط وبلغت قيمتها العادلة 4,228,686 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017 (31 ديسمبر 2016: 4,797,157 دينار كويتي).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

فيما يلي المعلومات المالية المختصرة فيما يتعلق بالشركات الزميلة الجوهرية. إن المعلومات المالية المختصرة أدناه تمثل المبالغ المبينة في أحدث بيانات مالية متوفرة لتلك الشركات الزميلة والتي أعدت وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية:

الشركة الكويتية للمنتزهات

2016	2017	
17,437,674	20,934,435	موجودات متداولة
20,085,474	17,176,552	موجودات غير متداولة
6,113,679	8,336,558	مطلوبات متداولة
8,016,650	3,680,932	مطلوبات غير متداولة
2016	2017	
8,430,060	7,999,906	الإيرادات
1,736,906	2,473,060	ربح السنة / إجمالي الدخل الشامل
294,432	294,432	التوزيعات المحصلة من الشركة الزميلة خلال السنة
2016	2017	شركة برج هاجر العقارية
24,846,039	22,086,207	موجودات متداولة
40,652,116	38,410,410	موجودات غير متداولة
11,330,683	11,438,473	مطلوبات متداولة
13,458,267	12,377,200	مطلوبات غير متداولة
2016	2017	
18,170,862	16,689,006	الإيرادات
3,806,870	2,212,077	ربح السنة / إجمالي الدخل الشامل
1,240,800	1,375,600	التوزيعات المحصلة من الشركة الزميلة خلال السنة
2016	2017	الجهراء السياحية
2,129,353	5,879,254	موجودات متداولة
23,384,505	22,332,499	موجودات غير متداولة
1,777,763	2,352,487	مطلوبات متداولة
1,076,601	300,217	مطلوبات غير متداولة
2016	2017	
4,741,436	7,762,293	الإيرادات
1,931,199	2,716,292	ربح السنة / إجمالي الدخل الشامل
355,530	711,061	التوزيعات المحصلة من الشركة الزميلة خلال السنة
2016	2017	المعلومات الإجمالية للشركات الزميلة التي لا تعتبر جوهرية على حدة
60,495	47,774	حصة المجموعة في الربح أو الخسارة من العمليات المستمرة
(90,038)	472,071	حصة المجموعة في بنود الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) الأخرى للسنة
(29,543)	519,845	حصة المجموعة في إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للسنة
13,322,164	15,201,418	القيمة الدفترية الإجمالية لتلك الشركات الزميلة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

7.2 تغيرات في نسب الملكية

خلال السنة تم الانتهاء من إجراءات تأسيس شركة ويفز بديع ديفيلوبمنت ذ.م.م. في مملكة البحرين، والتي تساهم فيها المجموعة بنسبة 36%. وتم تصنيف هذا الاستثمار كاستثمار في شركة زميلة.

7.3 الانخفاض في القيمة ورد الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته. وفي هذه الحالة، تحتسب المجموعة مقدار قيمة خسارة انخفاض القيمة على أنه الفرق بين القيمة الاستردادية للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية وتسجل هذا المبلغ في بيان الدخل المجموع. يتطلب ذلك تقدير القيمة الاستردادية استناداً إلى احتساب قيمة الاستخدام، أو عندما يكون هناك دليل على انخفاض قيمة الأصل غير الملموس سواء بشكل فردي أو على مستوى وحدة توليد النقد.

خلال عام 2016، تم إجراء تقييم من قبل الإدارة وتم بناءً عليه تسجيل مبلغ 65,941 دينار كويتي كخسائر انخفاض في القيمة، وتم رد مبلغ 1,191,857 دينار كويتي من الإنخفاض في قيمة حصص في شركات زميلة.

8. استثمارات متاحة للبيع

2016	2017
933,371	927,272
20,608,605	22,305,872
3,132,605	3,298,537
24,674,581	26,531,681

استثمارات في أسهم مسعرة

استثمارات في أسهم ملكية خاصة مدارة بواسطة الغير

استثمارات في صناديق

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع وفقاً لأسس التقييم المبينة في إيضاح (3.3).

9. أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

2016	2017
8,866,615	11,778,895
3,116,845	3,255,928
(187,680)	(1,244,493)
(16,885)	(7,760)
11,778,895	13,782,570

الرصيد كما في 1 يناير

إضافات

مبيعات خلال السنة

خسارة الانخفاض في القيمة

الرصيد كما في 31 ديسمبر

يتم تحديد القيم العادلة على أساس أسعار السوق المقارنة للمناطق الواقعة فيها العقارات، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة العقار وموقعه ومرحلة تطويره، ويتم تصنيفها ضمن المستوى 3. في سبيل تقدير القيمة العادلة، فإنه يفترض أن يكون استخدامها الحالي هو الأعلى والأفضل بالنسبة لهذه العقارات.

10. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

تتمثل الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في استثمارات في أسهم ملكية خاصة مدارة بواسطة الغير. تم تحديد القيمة العادلة لهذه الاستثمارات بناءً على تقارير مديري الاستثمارات وفقاً لأسس التقييم المبينة في إيضاح (3.3).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2016	2017	ذمم مدينة
5,014,085	5,774,418	ذمم تجارية
137,010	131,182	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 27)
(4,187,166)	(4,514,459)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
963,929	1,391,141	مبالغ مسددة تحت اقتناء استثمارات
1,902,233	4,286,210	دفعات مقدمة لشراء أراضي
2,887,034	3,344,997	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
947,510	612,151	مصروفات مدفوعة مقدما
156,648	144,866	تأمينات مستردة
414,230	351,430	أرصدة مدينة أخرى
817,504	235,533	
8,089,088	10,366,328	

تتضمن أرصدة الذمم التجارية التي انقضت تاريخ استحقاقها وانخفضت قيمتها مبلغ 5,585,602 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017، وتم تكوين مخصص لها بمبلغ 4,514,459 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 4,861,011 دينار كويتي مكون لها مخصص بمبلغ 4,187,166 دينار كويتي).

فيما يلي تحليل أعمار الذمم التجارية المستحقة وغير المحصلة:

2016	2017	
398,036	525,771	30 - 60 يوم
225,196	303,658	60 - 90 يوم
58,912	107,303	90 - 120 يوم
4,178,867	4,648,870	أكثر من 120 يوم
4,861,011	5,585,602	

فيما يلي حركة مخصص ديون مشكوك في تحصيلها خلال السنة:

2016	2017	
4,242,823	4,187,166	الرصيد كما في 1 يناير
39,866	336,372	المكون خلال السنة
(87,723)	(9,079)	رد مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(7,800)	-	ديون معدومة
4,187,166	4,514,459	الرصيد كما في 31 ديسمبر

12. النقد والنقد المعادل

2016	2017	
2,635,842	2,797,716	نقد لدى بنوك ومؤسسات مالية
26,250	39,714	نقد بالصندوق
800,000	-	مراجعات لدى بنوك ومؤسسات مالية (تستحق خلال 3 شهور)
21,180	-	نقد لدى محافظ استثمارية
3,483,272	2,837,430	
1.575	-	معدل العائد على المراجعات (%)

13. رأس المال

بلغ رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 178,708,714 دينار كويتي موزع على 1,787,087,137 سهم بقيمة إسمية قدرها 100 فلس للسهم مدفوعة نقداً بالكامل.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

14. أسهم خزينة

2016	2017	عدد الأسهم
23,462,666	24,566,570	النسبة الي الأسهم المصدرة (%)
1.31	1.37	القيمة السوقية
1,853,551	2,247,841	التكلفة
2,117,879	2,208,386	

تلتزم الشركة الأم بالاحتفاظ باحتياطيات وأرباح مرحلة تعادل تكلفة أسهم الخزينة المشتراة طوال فترة تملكها وذلك وفقاً لتعليمات الجهات الرقابية ذات العلاقة. علماً بأن إحدى الشركات التابعة تملك 13,470,813 سهم من أسهم الخزينة كما في 31 ديسمبر 2017 (31 ديسمبر 2016: 13,470,813 سهم).

15. احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون 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 إيقاف هذا التحويل عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم.

16. احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل نسبة مئوية، يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليها الجمعية العمومية للمساهمين خلال الاجتماع السنوي، من صافي الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة مجلس الإدارة ومصروف الزكاة إلى الاحتياطي الاختياري، ويجوز وقف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة بناءً على اقتراح مجلس الإدارة. قد اقترح مجلس الإدارة للشركة الأم تحويل 5% من صافي ربح السنة قبل الاستقطاعات إلى الاحتياطي الاختياري.

17. احتياطيات أخرى

الاحتياطي التغير في القيمة العادلة من احتياطيات شركات زميلة	نصيب المجموعة فائض إعادة تقييم	ترجمة عملات أجنبية	الإجمالي	
195,026	5,547,886	222,070	9,062,876	الرصيد كما في 1 يناير 2016
(98,415)	-	70,069	(1,532,876)	إجمالي (الخسائر)/ الدخل الشامل للسنة
96,611	5,547,886	292,139	7,530,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016
96,611	5,547,886	292,139	7,530,000	الرصيد كما في 1 يناير 2017
767,673	-	9,424	223,369	إجمالي (الخسائر)/ الدخل الشامل للسنة
864,284	5,547,886	301,563	7,753,369	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017

18. تمويل من الغير

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

2016	2017	الجزء المتداول
28,824,150	31,472,900	الجزء غير المتداول
153,840,383	153,442,557	
182,664,533	184,915,457	

بلغ متوسط تكلفة التمويل من الغير 4.39% كما في 31 ديسمبر 2017 (31 ديسمبر 2016: 3.24%). إن تحليل إستحقاقات التمويل من الغير مبين بإيضاح رقم (3.1).

حصلت المجموعة على التمويل من الغير مقابل رهن عدد 245,697,583 سهم (31 ديسمبر 2016: 245,697,583 سهم) من أسهم شركة السالمية جروب (شركة تابعة) بالإضافة إلى رهن الموجودات التالية:

2016	2017	ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح 5)
27,370,868	25,781,345	استثمارات عقارية (إيضاح 6)
282,005,260	282,711,612	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2016	2017	ذمم دائنة
1,751,390	1,039,264	ذمم تجارية دائنة
189,717	189,717	مستحق إلى أطراف ذات صلة (إيضاح 27)
2,788,689	1,317,518	محجوز ضمان
3,500,062	4,590,970	مصاريف مستحقة
6,668,695	2,725,442	إيرادات مقبوضة مقدماً
3,931,992	3,661,222	تأمينات من الغير
82,694	98,452	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
405,156	368,586	ضريبة دعم العمالة الوطنية
103,873	111,344	الزكاة
978,262	1,436,940	توزيعات أرباح مستحقة للمساهمين
1,575,699	1,575,699	مطالبة مالية (إيضاح 29)
1,726,382	1,894,611	ذمم دائنة أخرى
23,702,611	19,009,765	
2016	2017	صافي إيرادات من أنشطة تشغيلية
19,260,149	24,500,820	إيرادات تأجير عقارات
5,552,127	5,545,284	إيرادات فندقية وضيافة
24,812,276	30,046,104	إجمالي الإيرادات
(4,674,050)	(4,895,887)	تكاليف تشغيل العقارات
(6,071,536)	(6,071,437)	مصاريف تشغيل فندقية وضيافة
14,066,690	19,078,780	
تتضمن المصاريف الفندقية مبلغ 1,676,026 دينار كويتي والتي تمثل إستهلاك السنة الحالية لمبنى الفندق والمعدات ذات الصلة (31 ديسمبر 2016: 1,669,980 دينار كويتي).		
2016	2017	ربح من بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
260,463	2,454,916	بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(187,680)	(1,244,493)	تكلفة بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
72,783	1,210,423	ربح من بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
2016	2017	صافي أرباح استثمارات مالية
196,667	23,222	استثمارات متاحة للبيع
702,043	910,807	ربح من بيع
898,710	934,029	توزيعات نقدية
(1,315,103)	3,344,722	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
1,728,910	1,560,374	أرباح/ (خسائر) من التغير في القيمة العادلة
-	549,681	توزيعات نقدية
413,807	5,454,777	ربح من بيع
1,312,517	6,388,806	
2016	2017	مخصصات وانخفاض في القيمة
1,575,699	-	مطالبة مالية (إيضاح 29)
140,466	90,000	انخفاض في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع
(1,125,916)	-	رد انخفاض في قيمة استثمار في شركات زميلة
(47,858)	327,293	صافي الحركة على مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
542,391	417,293	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

24. ربحية السهم لمساهمي الشركة الأم

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

2016	2017
15,287,068	14,256,299
1,763,851,996	1,763,215,419
8.67	8.09

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

25. استثمارات في شركات تابعة

25.1 تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وكياناتها التابعة التالية:

نسبة المساهمة (%)		بلد التأسيس	النشاط	اسم الشركة
2016	2017			
72.22	72.22	دولة الكويت	استثمار عقاري	شركة المتاجرة العقارية ش.م.ك.م
100	100	مملكة البحرين	استثمار عقاري	الشركة التجارية للتطوير العقاري
81.90	81.90	دولة الكويت	استثمار عقاري	شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع

فيما يلي ملخص البيانات المالية حول الشركات التابعة الهامة والتي تتضمن حصص غير مسيطرة مادية:

شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع

2016	2017	
740,828	535,911	موجودات متداولة
75,000,000	74,399,000	موجودات غير متداولة
8,758,001	4,037,213	مطلوبات متداولة
16,584,866	17,936,008	مطلوبات غير متداولة
41,275,528	43,375,193	حقوق الملكية لمساهمي الشركة الأم
9,122,433	9,586,497	حصص الجهات غير المسيطرة

2016	2017	
2,422,606	5,237,815	الإيرادات
(2,442,115)	(2,661,609)	المصروفات

2016	2017	
(19,509)	2,576,207	ربح / (خسارة) السنة
406,706	2,112,143	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
(426,215)	464,064	خسارة السنة العائدة لحصص غير مسيطرة

2016	2017	
406,706	2,112,143	إجمالي الدخل الشامل العائد لمساهمي الشركة الأم
(426,215)	464,064	إجمالي الربح الشامل / (الخسارة الشاملة) العائدة لحصص غير مسيطرة
(19,509)	2,576,207	إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للسنة

2016	2017	
(163,613)	(1,617,597)	صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(2,716,235)	(270,370)	صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(1,975,580)	1,816,225	صافي التدفق النقدي الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(4,855,428)	(71,742)	صافي التغير في النقد والنقد المعادل للشركة التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

شركة المتاجرة العقارية

2016	2017	
10,129,188	10,735,552	موجودات متداولة
59,728,099	61,717,125	موجودات غير متداولة
1,916,861	3,774,305	مطلوبات متداولة
19,003,175	15,694,700	مطلوبات غير متداولة
35,365,824	38,433,381	حقوق الملكية لمساهمي الشركة الأم
13,587,427	14,550,291	حصص الجهات غير المسيطرة
2016	2017	
8,253,377	6,563,645	الإيرادات
(623,921)	(959,970)	المصروفات
7,629,456	5,603,672	ربح السنة
5,470,216	4,103,955	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
2,159,240	1,499,717	ربح السنة العائد لحصص غير مسيطرة
5,325,292	4,181,080	إجمالي الدخل الشامل العائد لمساهمي الشركة الأم
2,048,416	1,529,382	إجمالي الدخل الشامل العائد لحصص غير مسيطرة
7,373,708	5,710,462	إجمالي الدخل الشامل للسنة
574,240	563,967	توزيعات أرباح مدفوعة لحصص غير مسيطرة
(1,293,139)	2,202,262	صافي التدفق النقدي الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(16,941,049)	2,331,484	صافي التدفق النقدي الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
17,950,711	(4,316,959)	صافي التدفق النقدي (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
(283,477)	216,787	صافي التغير في النقد والنقد المعادل للشركة التابعة

توزيعات

26.

في 20 مارس 2017، قامت الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم بإعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 وكذلك اعتماد توزيع أرباح نقدية بواقع 5% على المساهمين المقيدين في تاريخ انعقاد الجمعية العمومية العادية للشركة الأم (5% أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016).

في 2018، اقترح مجلس إدارة الشركة الأم توزيع أرباح نقدية بنسبة 5% عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017. يخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية للشركة الأم والجهات الرقابية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

27. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في مساهمي المجموعة الذين لهم تمثيل في مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا والشركات الزميلة والشركات التي يكون للشركة تمثيل في مجلس إدارتها. وتتمثل المعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة الناتجة عن تلك المعاملات في الآتي:

2016	2017	
		المعاملات
1,100,030	1,163,597	مزايا الإدارة العليا
2,158,925	-	ربح شراء شركة زميلة (إيضاح 7)
2,852,074	-	شراء استثمارات في شركة زميلة
3,580,380	-	شراء استثمارات متاحة للبيع
16,737,301	-	شراء حصة إضافية في شركة تابعة
3,116,845	-	شراء أراضي وعقارات بغرض المتاجرة (إيضاح 9)
		الأرصدة
137,010	131,182	ذمم مدينة (إيضاح 11)
189,717	189,717	ذمم دائنة (إيضاح 19)
832,873	926,714	أرصدة مستحقة للإدارة العليا

إن الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات صلة لا تحمل أي فوائد وتستحق عند الطلب. تخضع جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

28. الارتباطات الرأسمالية

2016	2017	
1,248,890	1,081,465	رأس مال غير مستدعي - استثمارات
302,553	10,858,379	عقود مبرمة لمشاريع قيد التطوير
37,766	19,483	أخرى
1,589,209	11,959,327	

29. المطلوبات المحتملة

خلال السنة، تم إخطار الشركة الأم عن قيام الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية بإجراء ربط ضريبي للأرباح الرأسمالية على أساس الربح التقديري للشركة الأم ومستثمرين آخرين وذلك عن إحدى الاستثمارات التي تخارجت منها الشركة في عام 2009.

تبلغ حصة الشركة الأم من قيمة ذلك الربط الضريبي 2,867,000 دينار كويتي. ترى المجموعة أن قيمة الربط الضريبي الوارد في الاخطار هو تقدير مبالغ به، كما قامت بتعيين مستشار ضريبي لها في المملكة العربية السعودية وتقديم اعتراضاً رسمياً عن المطالبة الضريبية، وقد قامت المجموعة بإعادة احتساب نصيبها من قيمة الربط الضريبي. ومن ثم الاعتراف بمخصص مطالبات بقيمة 1,575,699 دينار كويتي في بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 والذي يمثل أفضل تقدير للمطالبات الحالية لحين البت في قيمة المطالبة النهائية.

بتاريخ البيانات المالية المجمعة، توجد كفالات صادرة للغير بمبلغ 2,995,067 دينار كويتي (2016: 2,857,238 دينار كويتي).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

30. معلومات القطاع

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

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

2017			
المجموع	القطاع الاستثماري	القطاع الفندقي	القطاع العقاري
39,573,209	9,620,725	5,545,284	24,407,200
(12,565,151)	(321,522)	(6,071,437)	(6,172,192)
27,008,058	9,299,203	(526,153)	18,235,008
(10,787,978)			
16,220,080			

الإيرادات
التكاليف المباشرة
نتائج القطاع
تكاليف غير موزعة
صافي الربح

2016			
المجموع	القطاع الاستثماري	القطاع الفندقي	القطاع العقاري
38,468,156	7,875,141	5,552,127	25,040,888
(12,943,427)	(832,604)	(6,071,536)	(6,039,287)
25,524,729	7,042,537	(519,409)	19,001,601
(8,504,637)			
17,020,092			

الإيرادات
التكاليف المباشرة
مجمّل الأرباح
تكاليف غير موزعة
صافي الربح

التوزيع الجغرافي

2017			
المجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت
28,878,800	5,789,206	1,575,460	21,514,134
(12,658,720)	-	(2,988,082)	(9,670,638)
16,220,080	5,789,206	(1,412,622)	11,843,496

إجمالي الإيرادات
إجمالي المصروفات
صافي الربح/ (الخسارة)

2016			
المجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت
27,870,146	591,259	1,291,736	25,987,151
(10,850,054)	(39,866)	(4,216,265)	(6,593,923)
17,020,092	551,393	(2,924,529)	19,393,228

إجمالي الإيرادات
إجمالي المصروفات
صافي الربح/ (الخسارة)

التوزيع الجغرافي للموجودات والمطلوبات

المطلوبات		الموجودات	
2016	2017	2016	2017
158,561,482	159,236,634	433,534,903	433,518,178
48,753,321	45,713,118	43,342,513	44,277,441
-	-	37,866,650	41,563,744
207,314,803	204,949,752	514,744,066	519,359,363

دولة الكويت
دول الخليج
أخرى

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

قيمنا ومبادئنا



مع خالص تحياتي
With my best regards
عبدالفتاح معرفي
Abdulfatah Marafie



www.altijaria.com



س.ت. 239 C.R. رأس المال: KD 178,708,714
تلفون: 1805252 – 22902900 (+965) • فاكس: 22902901 (+965)
ص.ب: 4119 • P.O.Box: الصفاة 13042 • Safat دولة الكويت
E-mail: crc@altijaria.com