



# التقرير السنوي 2016

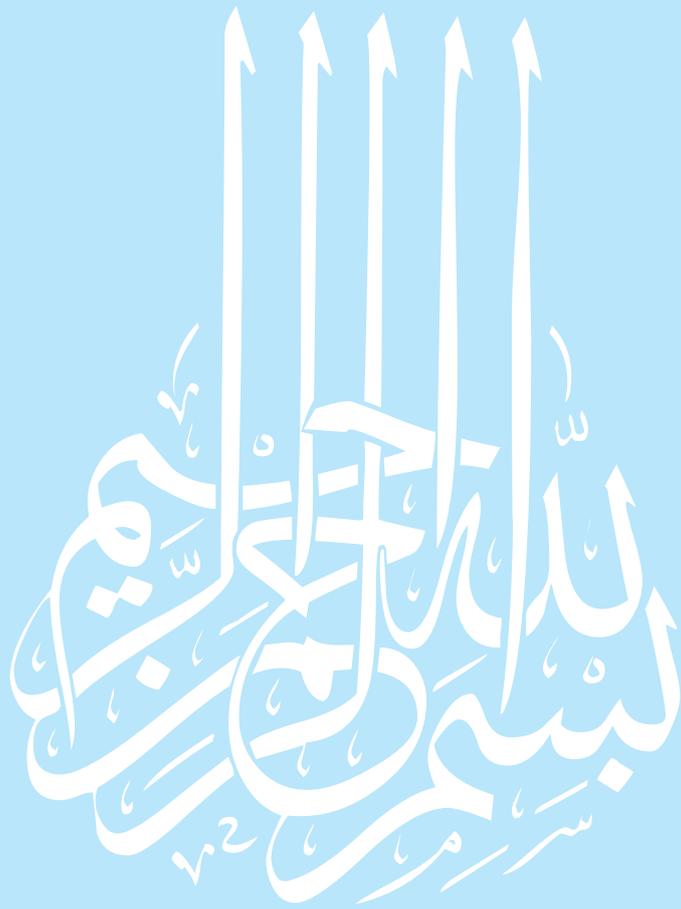




[www.altijaria.com](http://www.altijaria.com)



Capital: KD 178,708,714 رأس المال: C.R. 239 س.ت.  
Fax: (+965) 22902901 • فاكس: • Tel.: (+965) 22902900 – 1805252 تلفون:  
State of Kuwait دولة الكويت • Safat 13042 • P.O.Box: 4119 ص.ب.  
E-mail: [crc@altijaria.com](mailto:crc@altijaria.com) • [www.altijaria.com](http://www.altijaria.com)





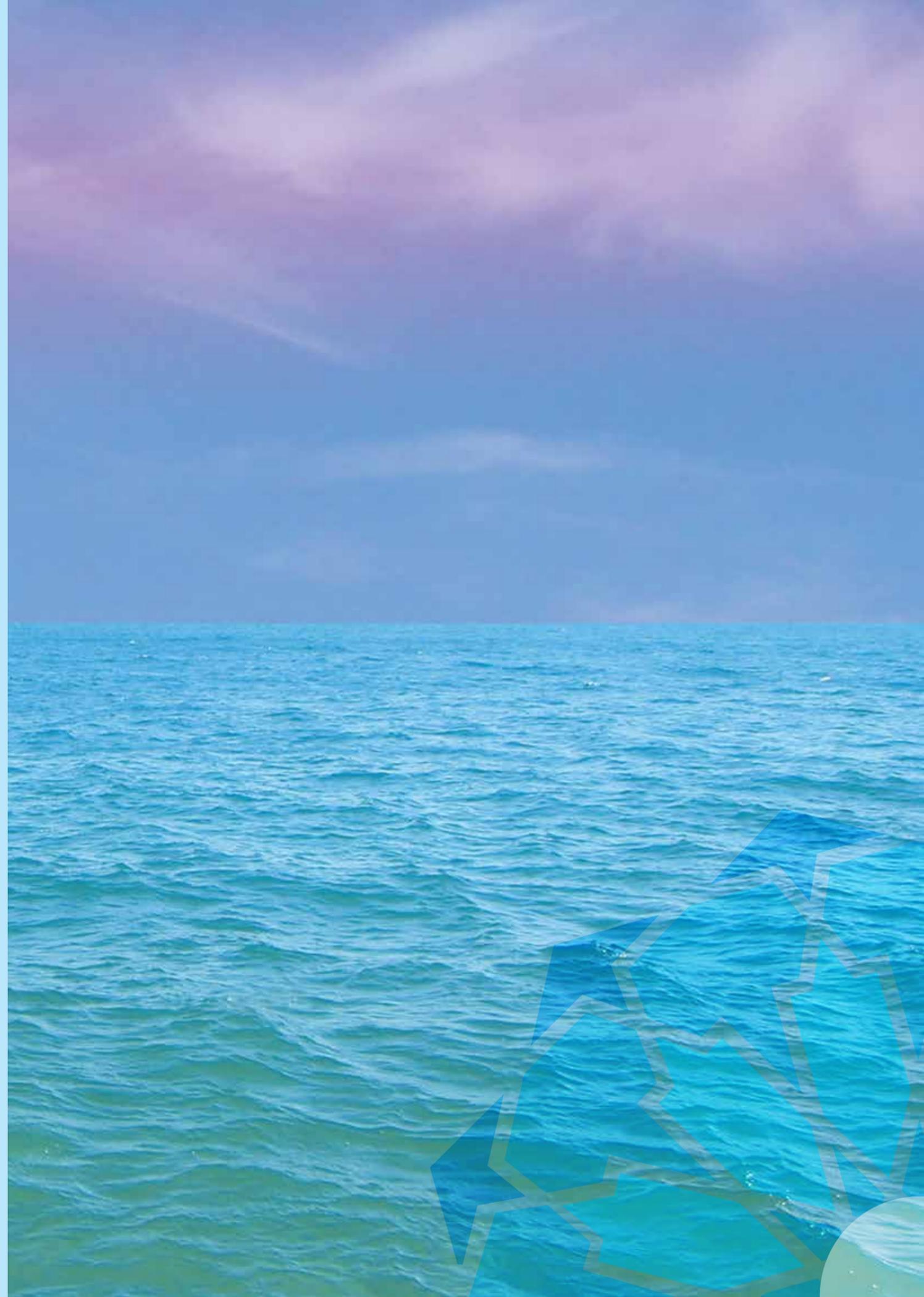
سمو  
الشيخ جابر المبارك الحمد الصباح  
رئيس مجلس وزراء دولة الكويت



سمو  
الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح  
ولي عهد دولة الكويت



حضرة صاحب سمو  
الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح  
أمير دولة الكويت



82	• مشروع دابن زون	68	إدارة	06	كلمة رئيس مجلس الإدارة
84	استثمارات الشركة التجارية العقارية	70	إنجازات ومشاريع الشركة	08	مجلس الإدارة
86	الشركات التابعة والزميلة	72	• برج التجارية	10	الإدارة التنفيذية
88	• الشركة التجارية للتطوير العقاري في البحرين	74	• سيمفوني ستايل	12	أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
90	• شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع - بوليفارد	76	• مجمع جمان السكني	14	تقرير هيئة الرقابة الشرعية عن عام 2016
92	البيانات المالية المجمعة	78	• مجمع تاتشر السكني	16	منهجية الشركة
127	مبادئ عمل فريق التجارية 5T's	80	• مطاعم لايت	18	نحن نحقق إيراداتنا من
				19	تقرير الحوكمة عن عام 2016
				56	المسؤولية الاجتماعية

كما أتوجه بالشكر من جميع الأخوة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكافة العاملين بالشركة على جهودهم المبذولة لتحقيق أفضل النتائج ونشأن 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 مبارك الحمد الصباح حفظهم الله ورعاهم أجمعين .

**والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،**

لنواصل تلك المسيرة بنجاح، مجددين على أنفسنا عهداً قطعناه أساسه الإلتزام والإبتكار والتطوير من أجل غدٍ أفضل حافل بالمزيد من الإنجازات والحلول العقارية المبتكرة وذلك لتلبية تطلعات عملائنا أينما وجدوا عبر تقديم مشروعات عقارية (سكنية وتجارية) ذات جودة عالية بإمكانها أن تحقق الرفاهية بشكل عصري. مما ينعكس مرحلياً على زيادة الإيرادات التشغيلية للشركة خلال السنوات المقبلة.

محلياً أطلقت الشركة التجارية العقارية وحدة أعمالها الاستراتيجية الجديدة «إدارة» لإدارة عقارات وأملاك الغير، حيث تسعى الشركة إلى خلق قيمة مضافة لأصحاب العقارات والأملاك في دولة الكويت بتوفير الراحة والأمان والمسؤولية في متابعة وإدارة أملاكهم بصورة مهنية وبخبرات متراكمة من قبل ذوي الاختصاص وتكريسها لمنفعتهم بغض النظر عن حجم المحفظة العقارية للعميل.

**مساهمينا الكرام ،،**

أتقدم إليكم بخالص الشكر والتقدير على ثقتكم الكبيرة التي كانت وستبقى دافعاً وداعماً لمسيرتنا، وأدعوكم لإسداثنا النصح بآرائكم 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.

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.

**مساهمينا الكرام،**

وفيما اقتريت «التجارية - الكويت» من الاحتفال بمرور نصف قرن على تأسيسها، مازالت مستمرة بالعبء وتحقيق التوسع الإقليمي والجغرافي. واجتهدت لوضع خطة استراتيجية متحفظة وواعدة للتوسع والتطوير والاستثمار مما حقق نتائج مالية قوية وفقاً لحلول عملية ومبتكرة تتميز بالمرونة الكافية لتلبية الاحتياجات المتغيرة لعملائها وكذلك مواجهة التحديات واستكشاف آفاق جديدة بما يحقق الفائدة لمساهمينا وشركائنا والمجتمعات التي نعمل بها.

وانطلاقاً من إيمان «التجارية - الكويت» بأهمية إعمار الأرض كرسست جُلَّ اهتمامها لبناء هيكل تنظيمي قوي بدعم متواصل من مجالس إدارة متعاقبة ذات خبرات وكفاءات عالية، واستطاعت أن تعزز مكانتها بوصفها قطباً عقارياً رائداً أصبح بمرور الوقت جزء لا يتجزأ من مكونات النهضة العمرانية الشاملة التي تعيشها دولة الكويت. واليوم ومع البدء بالتوسع في مشاريعنا في مملكة البحرين تكف الشركة على تطوير برج التجارية العقارية بمملكة البحرين وهو برج سكني يتضمن شقق تملك بمواصفات عالية،

**بسم الله الرحمن الرحيم**

**السادة/ المساهمين الكرام**

**السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،**

يُطيب لي ويشرفني باسمي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم في الاجتماع السنوي لجمعيتكم الموقرة، وأستهل اجتماعنا بشكر الله عز وجل وتقديم جزيل 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 نقدم لكم التقرير السنوي للشركة عن البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016، والذي يتضمن صورة واضحة عن أداء الشركة ومركزها المالي ويعرض 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 15,287,068 د.ك. (فقط خمسة عشر مليون ومئتان وسبعة وثمانون ألف وثمانية وستون ديناراً كويتي) وربحية سهم بلغت 8.67 فلس، كما بلغ العائد على حقوق المساهمين 5.4 % وعائد الأرباح المجمعة إلى إجمالي الموجودات 3.3% وبلغ العائد على رأسمال الشركة المدفوع 8.55%.

وأظهرت نتائج أعمال الشركة للعام 2016 نمو في حقوق المساهمين بنسبة 2.1 % ونمو في أصول الشركة بنسبة 5.9 % مقارنة بنفس الفترة من العام 2015.

كما شهدت نتائج أعمال الشركة تحسناً في العديد من أنشطتها وأهمها الزيادة في دخل العقارات والذي يشمل كل من إيرادات العقارات والفندق، حيث بلغ إجمالي الإيرادات التشغيلية من العقارات والفندق 24,8 مليون ديناراً كويتي للعام 2016 تقريباً بزيادة مقدارها 23.1 % مقارنة بالعام 2015. كما أن صافي أرباح الشركة في نتائج أعمال شركات زميلة زادت بنسبة 136 % مقارنة بنفس الفترة من العام 2015.

# كلمة رئيس مجلس الإدارة



عبدالفتاح محمدرفيق معرفي  
رئيس مجلس الإدارة

# مجلس الإدارة



السيد/ عدوان محمد العدواني  
نائب رئيس مجلس الإدارة



السيد/ عبدالفتاح محمدرفيق معرفي  
رئيس مجلس الإدارة



السيد/ عبدالعزيز مبارك الحساوي  
عضو مجلس الإدارة



السيد/ حسين عبدالله جوهر  
عضو مجلس الإدارة



السيد/ م. إبراهيم محمد الغانم  
عضو مجلس الإدارة



السيد/ ظلال جاسم البحر  
عضو مجلس الإدارة



السيد/ م. عبدالمطلب عبدالمناف معرفي  
عضو مجلس الإدارة



السيد/ فيصل إبراهيم المسلم  
عضو مجلس الإدارة

# الإدارة التنفيذية

السيد/ سمير كومار باتل  
الرئيس التنفيذي لمجموعة العقار

السيد/ صالح أحمد عريان  
الرئيس التنفيذي لمجموعة الشؤون الإدارية والقانونية

السيد/ فؤاد حسن درويش  
مدير إدارة المحاسبة

المهندس/ فكري محمد فكري  
مدير إدارة المشاريع وضبط المشاريع

السيد/ منصور محسن كمال  
مدير إدارة التدقيق الداخلي

السيد/ سوندا رام رامجاندرا آر سوندا رام  
مدير إدارة التخطيط الاستراتيجي والاستثمار

السيد/ إبراهيم نواف الرياشي  
مدير إدارة تقنية المعلومات

السيد/ تامر سعيد منصور  
مدير الإدارة المالية

السيد/ نيسانت كونديار شاندران  
مدير إدارة المرافق

السيد/ أحمد إسماعيل القلشي  
مدير إدارة الموارد البشرية والخدمات الإدارية

السيد/ إيهاب السيد بقلأوه  
رئيس وحدة المخاطر والالتزام والرقابة

## 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

# الجهات الرقابية المنظمة لأعمال الشركة ( دولة الكويت )

وزارة التجارة والصناعة  
هيئة أسواق المال الكويتية



Dar Al-Reqabah  
for Islamic Consultations

بسم الله الرحمن الرحيم

التاريخ: ٢٦ / ٥ / ١٤٣٨ هـ

الموافق: ٢٣ / ٠٢ / ٢٠١٧ 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، فمنا بتدقيق العقود والمعاملات التي نفذتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠١٦م، لإبداء الرأي في مدى التزام الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية، كما تم بيانها في الآراء والإرشادات والقرارات الشرعية التي تم إصدارها من قبلنا. تقع مسؤولية الالتزام بتنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية على إدارة الشركة، أما مسؤوليتنا فتتحدد في إبداء رأي مستقل في مدى التزام الشركة بذلك بناء على تدقيقنا. لقد قمنا بتدقيقنا الذي يتطلب منا تخطيط وتنفيذ إجراءات التدقيق والحصول على جميع المعلومات والتفسيرات والإقرارات التي نعتبرها ضرورية لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بأن الشركة ملتزمة بأحكام الشريعة الإسلامية، كما تم بيانها من قبلنا. إن تدقيقنا قام على أساس فحص عينات من كل نوع من أنواع العقود والمعاملات المنفذة خلال الفترة، ونعتقد بأن أعمال التدقيق التي قمنا بها توفر أساساً مناسباً لإبداء رأينا. وبناء على ما تقدم، نفيد بما يلي:

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

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

رئيس الهيئة الشرعية

أ.د. سيد محمد الطيباني

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

أ.د. سيد محمد الطيباني  
مدير عام دار الرقابة للاستشارات الشرعية



D.R.I.C

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

reqabah@gmail.com

www.dar-areqaba.com

# تقرير هيئة الرقابة الشرعية عن عام 2016

# منهجية الشركة

## الرؤية:

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

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

## الرسالة:

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

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

## الإستراتيجية:

اقتناء الأصول الجيدة والمحافظة على التوازن والتنوع 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 إجراء المتابعة الحثيثة والمستمرة للأوضاع والتغيرات الاقتصادية ومدى انعكاساتها على الأسواق بحيث يتم تحديث وتعديل خطط واستراتيجيات الشركة في الوقت الملائم، ذلك بالتوازي مع دعم وتطوير إدارة أملاك الغير وتقديم خدمات المرافق بما يكفل تقديم خدمات متميزة لعملاء الشركة.

# تقرير الحوكمة عن عام 2016

## الحوكمة:

تعد التجارية أولى الشركات المبادرة والرائدة في تطبيق معايير الحوكمة "الإدارة الرشيدة" بدولة الكويت وقد أخذ مجلس الإدارة على عاتقه مسؤولية الالتزام بمعايير الحوكمة والتي تم الإعلان عنها في الجمعية العامة العادية للسنة المالية المنتهية في 2011/12/31 وذلك من خلال تطبيق أفضل الممارسات وحزمة من السياسات والإجراءات والآليات، فقد عمد مجلس إدارة الشركة المكون من ثمانية أعضاء (منهم عضوين مستقلين) إلى اعتماد الهيكل التنظيمي ودليل الحوكمة الذي يحدد المسؤوليات والصلاحيات وقنوات الاتصال بين المستويات الإدارية المختلفة وكذلك ينظم العلاقة بين كل من المساهمين، مجلس الإدارة، الإدارة التنفيذية وأصحاب المصالح. كذلك فقد تم تشكيل عدة لجان منبثقة عن مجلس إدارة الشركة لمتابعة تطبيق أفضل الممارسات وقد وضع دليل الحوكمة تشكيل ومهام وصلاحيات ومسؤوليات تلك اللجان وآلية عملها وكذلك تقييم اللجان والإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة وتحديد حقوق المساهمين ووضع ميثاق العمل الأخلاقية والسياسات التنظيمية الخاصة بالشركة كذلك فقد وضع مجلس إدارة الشركة منظومة الصلاحيات المالية والإدارية والتشغيلية التي تحدد صلاحيات كل من الإدارة التنفيذية، اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة ومجلس الإدارة.

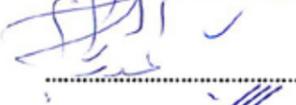
وقد إلتزمت التجارية خلال العام 2016 بتطبيق كافة معايير الحوكمة وفقاً لأفضل الممارسات وقامت برفع التقارير الخاصة بذلك إلى الجهات الرقابية في المواعيد المحددة ، كما أشرفت كل من لجنة الحوكمة ومجلس الإدارة على عملية التطبيق من خلال التقارير الدورية المرفوعة إلى اللجنة والمجلس، ولم يترأى للمجلس حدوث أية إنحرافات عن السياسات والقواعد المعتمدة أو التعليمات الرقابية بشأن تطبيقات الحوكمة .

# نحن نحقق إيراداتنا من



## 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 2016 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 عبدالمنايف معرفي	عضو مجلس إدارة	
السيد / طلال جاسم البحر	عضو مجلس إدارة	

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 2016 وفقاً لما هو وارد بالتقرير.	المجتمع الكويتي - المساهمين - أصحاب المصالح
رقابة	تحديث واعتماد أدلة وسياسات وإجراءات الإدارات (ضبط المشاريع - الموارد البشرية - العقار - المرافق).	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	دمج إدارتي المشاريع وضبط المشاريع / هيكلية إدارة التسويق والتأجير	المساهمين - أصحاب المصالح - الموظفين
تنظيمية	استحداث إدارة التسويق والتأجير وتحديث وتعديل الهيكل التنظيمي للشركة.	المساهمين - أصحاب المصالح - الموظفين



## إجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2016

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.

رقم الاجتماع	2016/1	2016/2	2016/3	2016/4	2016/5	2016/6	العضو
تاريخ الاجتماع	15/2/2016	19/4/2016	10/5/2016	4/8/2016	13/11/2016	20/12/2016	العضو
المنصب	الحضور						العضو
السيد / عبدالفتاح محمدرفيق معرفي (رئيس مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
السيد / عدوان محمد العدواني (نائب رئيس مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
السيد / م. إبراهيم محمد الغانم (عضو غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
الشيخ / فهد يوسف الصباح (عضو مستقل)		✓					
السيد / حسين عبدالله جوهر (عضو غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
السيد / عبدالعزيز مبارك الحساوي (عضو مستقل)	✓	✓	✓	✓			
السيد / فيصل إبراهيم المسلم (عضو مستقل)	✓	✓	✓				
السيد / م.عبدالمطلب معرفي (عضو غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
السيد / طلال جاسم البحر (عضو غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓			
السيدة / ايمان امين المقدم أمين السر	✓	✓	✓	✓	✓	✓	

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

م	اسم العضو	المنصب	تصنيف العضوية	المؤهل العلمي	تاريخ الانتخاب/ تعيين أمين السر
1	السيد / عبد الفتاح محمدرفيق معرفي	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	بكالوريوس تجارة	2015/3/29
2	السيد / عدوان محمد العدواني	نائب رئيس مجلس الإدارة	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	غير تنفيذي	بكالوريوس هندسة	2015/3/29
8	السيد / طلال جاسم البحر	عضو مجلس إدارة	غير تنفيذي	بكالوريوس إدارة الأعمال	2015/3/29

❖	السيدة / إيمان أمين المقدم	أمين السر	أمين سر	بكالوريوس إدارة الأعمال	2015/3/29
---	----------------------------	-----------	---------	-------------------------	-----------

## مسؤوليات مجلس الإدارة

1. اعتماد الأهداف والإستراتيجيات والخطط والسياسات الهامة للشركة على أن تتضمن كحد أدنى ما يلي:
  - الإستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسية ومراجعتها وتوجيهها.
  - الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة وأهدافها المالية.
  - سياسة واضحة لتوزيع الأرباح على اختلاف أنواعها (نقدية / عينية) وبما يحقق مصالح المساهمين والشركة.
  - تحديد الأهداف ومراقبة الأداء والتنفيذ.
  - اعتماد الهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة وإجراء المراجعة الدورية عليها.
2. إقرار الميزانيات التقديرية السنوية واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية.
3. الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
4. التأكد من مدى إلتزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن إحترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها.
5. ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها 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 بصلاحيه 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 أيأ 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.

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

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

- استراتيجية الشركة وأهدافها.
- المسؤوليات والمهام المناطة بالأعضاء فضلاً عن الصلاحيات والحقوق.
- الالتزامات القانونية والرقابية للمقابلة 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 والبريد الإلكتروني).

إضافة إلى ما سبق يتم وضع وإعتماد خطة سنوية لبرامج التدريب لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشأن ما يستجد من معايير وتنظيمات وتحديثات خاصة في مجال العمل الإداري والمالي وذلك لتطوير أدائهم وتنمية مهاراتهم وثقل خبراتهم وبصفة خاصة في مجال الحوكمة وإدارة المخاطر.

## 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 والمتغييبين 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 سائلة 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 الأسبوعية 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 بآخر 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 مستوي 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 على معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية

إن ميثاق العمل بالتجارية هو دستور القيم للعاملين بها ويتضمن الآداب المهنية والضوابط السلوكية التي يجب أن يتحلى بها جميع العاملين في الشركة بما يتفق مع مبادئ وتعاليم وأخلاقيات الشريعة الإسلامية الفراء، 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 وتممية روح الفريق الواحد وترسيخ ولاء موظفي «التجارية».
- احترام العمل وتطبيق تعاليم الشريعة الإسلامية في كافة التعاملات بين الموظفين ومع العملاء.

### المبادئ والمعايير

- إلتزام كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وموظفي الشركة بكافة القوانين والتعليمات والالتزام بما يحقق مصلحة الشركة والمساهمين وأصحاب المصالح الآخرين وليس مصلحة فئة 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 المبلغ من أي رد فعل سلبي أو ضرر قد يلحق به نتيجة إبلاغه عن تلك الممارسات.
- تتضمن الوظيفة حقوق وواجبات متبادلة بين الموظف والشركة والمشاركة الإيجابية للموظف تكون من خلال السعي الدائم لأداء الواجبات بفهم ووعي تام وإدراك للمسؤوليات بأمانة وإخلاص مقابل حقوقه التي يجب أن تضمنها «التجارية» وفقاً للوائح الداخلية وقانون العمل.
- 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 أيأ كانت مستوياتهم الوظيفية، وتعدُّ أحد الأركان رئيسية في بيئة العمل في «التجارية».

## 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 الملائم عن كافة الأمور المالية والمعلومات الجوهرية المتعلقة بالشركة بما في ذلك بيان الوضع المالي والأداء والملكية وأية ممارسات متعلقة بالسيطرة على الشركة أو على قراراتها، ومن شأن تلك الشفافية أن تخلق جواً من الثقة والطمأنينة داخلياً وخارجياً، والقضاء على تعارض المصالح مع الأطراف ذات الصلة/العلاقة. كما وتضمن الشفافية أيضاً تواصلاً واضحاً بين المساهمين ومجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وخلق مناخ فعال من المصادقية في محيط العمل وهي مسؤولية يتحملها جميع الأطراف ذلك وتلتزم التجارية بإتباع كافة القوانين واللوائح والتعليمات المرتبطة بالإفصاح والصادرة عن مختلف الجهات التنظيمية والرقابية وفي التوقيت الملائم 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 الهيئة 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 وحدة شؤون المستثمرين

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

## 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

- أنه 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 يكون هناك أي تعارض فعلي في المصالح. وبالنسبة للموظفين الذين يتولون مسؤولية إصدار أوامر شراء التجهيزات والمعدات وخدمات النقل و عقود 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 لصالح «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 واعتمادها مبدئياً من قبل اللجنة التنفيذية ومراجعتها من قبل لجنة التدقيق والمخاطر واعتمادها بصورة نهائية من قبل مجلس الإدارة على أن يتم الحصول على موافقة الجمعية العامة العادية على التعامل مع أطراف ذات الصلة في نهاية السنة المالية.
- كذلك فقد وضعت الشركة آلية لضمان التزام أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وموظفي الشركة بسياسة الحد من تضارب المصالح وذلك من خلال توقيع إقرارات تنص على علمهم بالسياسة والتزامهم بها ومسئوليتهم الكاملة عن مخالفتها .

### 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 ال ترشح 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 ومسائلة 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.

### 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 اعتماد 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 بالاستقلالية 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 التعاقد مع جهات متخصصة ومعتمدة للقيام بهذه المسؤوليات والمهام. 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. ويقوم المدقق الداخلي بإعداد 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 المدقق الداخلي والإدارات المعنية إلى لجنة التدقيق والمخاطر للمناقشة وإصدار التوصيات ل يتم عرض النتائج النهائية على مجلس الإدارة وقد قامت الشركة خلال العام بإنشاء إدارة للتدقيق الداخلي بالشركة للقيام بهذه المهام خلال العام 2017.

## 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

## سجل الأسهم لدى وكالة المقاصة بهدف المتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين

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

## تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة

تعمل التجارية على تشجيع كافة فئات المساهمين علي حضور إجتماعات الجمعية العامة حيث تتعدد 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 أيأ 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 اي فئة من فئات المساهمين لاجتماعات الجمعية العامة كما لا يتم منح أي ميزة تفضيلية لأي فئة مقابل الفئات الأخرى من المساهمين.

## المناصب الحالية لأعضاء مجلس الإدارة

السيد / حسين عبد الله جوهر	
1	رئيس مجلس إدارة شركة مجمعات الأسواق التجارية الكويتية - دولة الكويت
2	رئيس مجلس إدارة شركة لؤلؤة مصر للإستثمار - جمهورية مصر العربية
3	رئيس مجلس إدارة شركة اللؤلؤة للزجاج - جمهورية مصر العربية
4	نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المتحدة للترفيه والسياحة - دولة الكويت
5	نائب رئيس مجلس إدارة شركة دانة الخور - دولة الكويت
6	عضو مجلس إدارة الشركة الكويتية للمسالخ - دولة الكويت
7	عضو مجلس إدارة شركة الألفين للطباعة والنشر والتوزيع - دولة الكويت
8	عضو مجلس إدارة شركة الداو للمشاريع البيئية - دولة الكويت
9	عضو مجلس إدارة الشركة المتحدة الدولية القابضة - دولة الكويت
10	عضو مجلس إدارة شركة أفكار القابضة - دولة الكويت
11	عضو مجلس إدارة شركة الصناعة الأهلية العقارية - دولة الكويت
12	عضو مجلس إدارة شركة الرؤية للإستثمار - سلطنة عمان
13	عضو مجلس إدارة شركة منتزه عين عذاري - مملكة البحرين

السيد / عبدالفتاح محمدرفيق معرفي - رئيس مجلس الإدارة	
1	رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي شركة المتاجرة العقارية
2	رئيس مجلس إدارة الشركة التجارية للتطوير العقاري ش.ش.و - البحرين
3	رئيس مجلس الإدارة والمدير العام ورئيس اللجنة التنفيذية لشركة مزن الاستثمارية القابضة - المملكة المغربية
4	رئيس مجلس الإدارة، ورئيس لجنة التمويل والاستثمار، ورئيس لجنة الحوكمة المؤسسية ورئيس اللجنة العقارية في فينشر كابيتال بنك - مملكة البحرين
5	عضو مجلس الإدارة ونائب رئيس لجنة استثمار الأموال في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية - دولة الكويت
6	عضو المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية - دولة الكويت
7	عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة الترشيحات والمكافآت وعضو لجنة الحوكمة بشركة عمار للتمويل والإجارة - دولة الكويت
8	عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة حوكمة الشركات وعضو لجنة التمويل والاستثمار وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت في شركة فينشر كابيتال الاستثمارية السعودية - المملكة العربية السعودية
9	عضو مجلس الإدارة ورئيس اللجنة التنفيذية في شركة بيان العقارية - المملكة العربية السعودية
10	عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة التدقيق في شركة جوكنور لاستيراد و تصدير و إنتاج الأغذية - الجمهورية التركية
11	عضو مجلس إدارة شركة برج هاجر العقارية - دولة الكويت
12	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 الإدارة وعضو لجنة المراجعة وعضو اللجنة التنفيذية شركة بيان العقارية - المملكة العربية السعودية
3	نائب رئيس مجلس الإدارة الشركة التجارية للتطوير العقاري ش.ش.و - مملكة البحرين.
4	عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة المكافآت والترشيحات ونائب رئيس لجنة التدقيق والمخاطر الشركة الكويتية للمنتزهات - دولة الكويت
5	عضو مجلس إدارة شركة مزن الاستثمارية القابضة - المملكة المغربية
6	عضو مجلس إدارة شركة بيرن للاستثمار المحدودة - دول مجلس التعاون الخليجي.
7	عضو مجلس إدارة وعضو لجنة التدقيق وعضو لجنة التخارج في فينشر كابيتال بنك - مملكة البحرين

السيد/ م. عبدالمطلب عبدالمناف معرفي- عضو مجلس إدارة	
1	نائب رئيس مجلس إدارة شركة مجمعات الأسواق التجارية الكويتية - دولة الكويت
2	عضو مجلس إدارة شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع - دولة الكويت
3	عضو مجلس إدارة الشركة الأولى القابضة - دولة الكويت
4	مدير عام وأمين سر مجلس إدارة الشركة الأولى للفنادق - دولة الكويت
5	مدير عام شركة كابيتال الكويت العقارية - دولة الكويت
6	عضو مجلس إدارة شركة الزاد التجارية - دولة الكويت
7	عضو مجلس إدارة شركة صيانة وهندسة التكييف (داسكو) - دولة الكويت

السيد/ طلال جاسم البحر	
1	رئيس مجلس الإدارة لشركة إيفا للفنادق والمنتجعات - دولة الكويت
2	نائب رئيس مجلس إدارة شركة الاستشارات المالية الدولية - دولة الكويت
3	رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة الاستثمارات المتحدة - البرتغال
4	عضو مجلس إدارة شركة دريك أند سكل انترناشيونال - دبي - الإمارات العربية المتحدة

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

السيد/ م. إبراهيم محمد الغانم - عضو مجلس إدارة	
1	رئيس مجلس الإدارة شركة الشويخ المتحدة العقارية - دولة الكويت
2	رئيس مجلس إدارة شركة تطوير منتزه عين عذاري - مملكة البحرين
3	رئيس مجلس إدارة الشركة التجارية للمنتزهات والتطوير العقاري - مملكة البحرين
4	رئيس مجلس إدارة الشركة البحرينية للمنتزهات - مملكة البحرين
5	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي - الشركة الكويتية للمنتزهات - دولة الكويت
6	نائب رئيس مجلس إدارة شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع - دولة الكويت
7	نائب رئيس مجلس إدارة شركة برج هاجر العقارية - دولة الكويت
8	نائب رئيس مجلس إدارة شركة الجهراء السياحية - دولة الكويت
9	عضو مجلس إدارة شركة مجمعات الأسواق التجارية الكويتية - دولة الكويت
10	عضو مجلس إدارة شركة ليماسولر البحرية - مملكة البحرين
11	عضو مجلس إدارة الشركة التجارية للتطوير العقاري - مملكة البحرين

السيد/ عبدالعزيز مبارك الحساوي - عضو مجلس إدارة	
1	رئيس مجلس إدارة شركة فنادق المباركية - المملكة العربية السعودية
2	رئيس مجلس إدارة شركة إيكو سيز للمقاولات البحرية - دولة الكويت ودولة الإمارات العربية المتحدة
3	رئيس مجلس إدارة شركة مالتى وركس للتجارة العامة والمقاولات - دولة الكويت ودولة الإمارات العربية المتحدة
4	مؤسس عام وعضو مجلس إدارة شركة كابيتال العربية القابضة - دولة الكويت
5	نائب رئيس مجلس إدارة الشركة الكويتية للبنانية العقارية - الجمهورية اللبنانية
6	عضو مجلس إدارة بنك الشارقة - دولة الإمارات العربية المتحدة
7	عضو مجلس إدارة شركة بيت المسيلة - لندن
8	مدير عام شركة المركز العقاري التجاري الكويتي - دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة

# 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 تتخذ من قرارات بشفافية مطلقة. وعلى مجلس الإدارة أن يتابع عمل اللجان بشكل دوري للتحقق من قيامها بالأعمال الموكلة إليها ويتم اعتماد موثيق عمل جميع اللجان من قبل المجلس.

## الشروط الواجب توفرها في أعضاء اللجان:

- أن تتوفر 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

السيد / م. إبراهيم محمد الغانم	رئيساً
السيد / م. عبدالمطلب عبدالمناف معرفي	نائباً
السيد / فيصل إبراهيم المسلم	عضواً
السيد / إيهاب السيد بقلواه	مقرراً
الانسة / روان جلال صباح	سكرتيرة

تاريخ التشكيل: 19 ابريل 2015

المدة: مدة عمل المجلس

عدد الحاضرين	رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
3	(2016/1)	2016/01/26
3	(2016/2)	2016/02/14
3	(2016/3)	2016/05/08
3	(2016/4)	2016/07/11
3	(2016/5)	2016/07/17
3	(2016/6)	2016/08/03
3	(2016/7)	2016/11/09
3	(2016/8)	2016/12/13

## 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 تغيرات بها والتي قد تؤثر على الموقف المالي للشركة مع تحديد أسباب هذه التغيرات.
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 إتزام الشركة بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.
14. ترشيح وتعيين المدقق الداخلي ونقله أو تغييره وتحديد أتعابه والتحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الأعمال.
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 المقبولة 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

السيد / عبدالفتاح محمد رفيع معرفي	رئيساً
السيد / عبدالعزيز مبارك الحساوي	نائباً
السيد / عدوان محمد العدواني	عضواً
السيد / م. إبراهيم محمد الغانم	عضواً
السيد / طلال جاسم البحر	عضواً
السيدة / إيمان أمين المقدم	مقرراً
الآنسة / منى سمير القيشاوي	سكرتيرة

تاريخ التشكيل: 19 ابريل 2015

المدة: مدة عمل المجلس

### الاجتماعات خلال العام 2016

عدد الحاضرين	رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
4	(2016/1)	2016/02/15
4	(2016/2)	2016/04/19
5	(2016/3)	2016/05/10
5	(2016/4)	2016/08/04
4	(2016/5)	2016/11/13

## 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 للاعتماد النهائي.
11. القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة للجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.

## 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 والإشراف على تطبيق مبادئ وأطر الحوكمة التي تم اعتمادها من مجلس الإدارة طبقاً لدليل الحوكمة.
3. المراجعة الدائمة والمستمرة للقرارات والقوانين والتعليمات التي تصدر عن الجهات الرقابية بخصوص قواعد وممارسات الحوكمة ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بخصوص التغييرات التي تراها ضرورية من أجل تطوير وتطبيق معايير وممارسات جديدة.
4. 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 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 محمد رفيع معرفي	رئيساً
السيد/ حسين عبدالله جوهر	نائباً
السيد/ فيصل إبراهيم المسلم	عضواً
السيد/ إيهاب السيد بقلان	مقررأ
السيدة/ داليا عطا المحلاوي	سكرتيرة

تاريخ التشكيل: 19 ابريل 2015

المدة: مدة عمل المجلس

### الاجتماعات خلال العام 2016

عدد الحاضرين	رقم الإجتماع	تاريخ الإجتماع
2	(2016/1)	2016/02/09
3	(2016/2)	2016/11/09

## 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 احتساب المكافآت والمخصصات التي تتبعها الشركة والخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والتحقق من كونها عادلة وتساهم بشكل أساسي في استقطاب الكوادر البشرية ذات الكفاءة المهنية والقدرات الفنية العالية، فضلاً عن ترسيخ مبدأ الانتماء للشركة.

### التشكيل:

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

تاريخ التشكيل: 19 ابريل 2015

المدة: مدة عمل المجلس

عدد الاجتماعات في 2016

تاريخ الاجتماع	رقم الاجتماع	عدد الحاضرين
2016/02/09	(2016/1)	3
2016/02/15	(2016/2)	3
2016/11/09	(2016/3)	3

## 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.

## نظام الحوافز والمكافآت بالشركة التجارية العقارية

## 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 لتعزيز 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.

### 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 2016

#### المبالغ (ألف د.ك)

#### الإدارة التنفيذية

481.3	المكافآت الثابتة (متضمنة الأجور والرواتب الأساسية)
575	المكافآت المتغيرة
43.7	مكافأة نهاية الخدمة

#### أعضاء مجلس الإدارة

128	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مبالغ، منافع، مزايا) متضمنة بدل حضور اللجان
-----	--

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 لفلسفة « المخاطر مسؤولية الجميع »، لذا فقد حرصت الشركة على اعتماد مجموعة من السياسات والإجراءات المنظمة لمواجهة الأخطار المصاحبة لأنشطتها بهدف تحقيق التوازن بين درجات تحمل المخاطر والعائد المتوقع من كل نشاط على حدى ومن ثم كافة أنشطة الشركة بصورة عامة.

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

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

كما تقوم لجنة التدقيق والمخاطر بمتابعة التقارير المرفوعة من وحدة المخاطر والالتزام والخاصة بتحديد وقياس المخاطر المرتبطة بأنشطة الشركة وتحليلها ومعالجتها وذلك لضمان اتخاذ الإجراءات التصويبية اللازمة والفعالة لإدارة تلك المخاطر للحد من تأثيرها ووضعها في النطاق المقبول لدى الشركة، كما تقوم اللجنة برفع تقاريرها الدورية إلى مجلس الإدارة لضمان إحاطة المجلس علماً بأنواع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة والإجراءات المتخذة لتحقيق الأهداف المطلوبة في ظل مستويات منخفضة من المخاطر. فيما يلي نورد أنواع المخاطر والتهديدات المحتملة والتي يمكن أن تتعرض لها الشركة وفقاً لطبيعة أعمالها والإجراءات الاحترازية المتخذة من جانب الشركة لضمان مواجهة تلك المخاطر ومنع حدوثها أو الحد من آثارها، علماً بأن تلك التهديدات ليست بالضرورة أن تكون موجودة وإنما هناك احتمالية لظهورها إذا لم يتم اتخاذ الإجراءات اللازمة لمواجهةها:

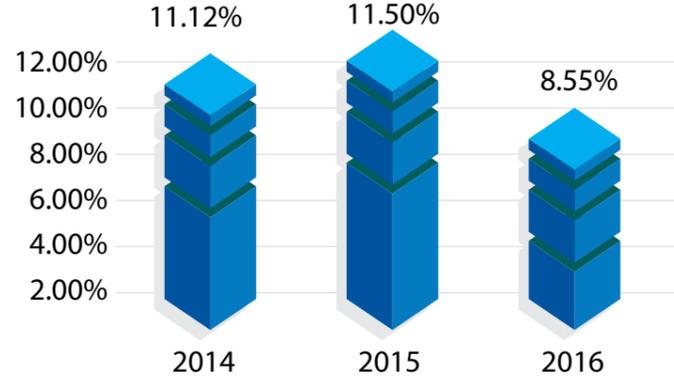
## أنواع المخاطر التي قد تعترض الشركة

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 2016 وإجراء التنوع المطلوب في أصول واستثمارات الشركة وفقاً للتغيرات والعوامل السوقية والاقتصادية والسياسية . كما تم إعداد الموازنة التقديرية للخمسة سنوات المقبلة لضمان توفر الموارد المالية وكذلك خطط العمالة وتحديث الهيكل التنظيمي للشركة وجاري تطوير وتطبيق نظم متطورة في تقنية المعلومات لضمان كفاءة وسير الأعمال.
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 الحاسوبية. • 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 .

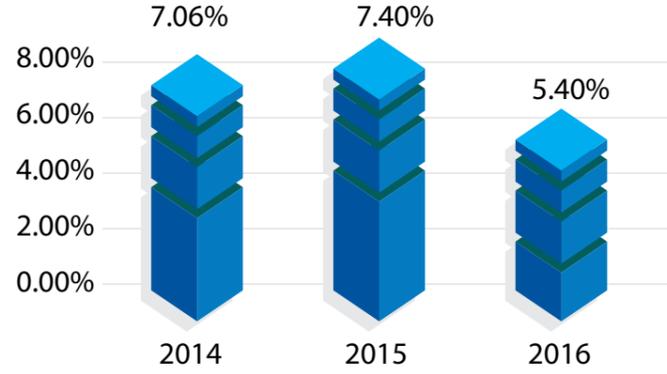
مخاطر مالية	ويركز هذا النوع من المخاطر على المخاطر المالية المختلفة التي قد تواجهها الشركة وهي مخاطر عدم فاعلية الإدارة والرقابة المالية بالشركة وأثر العوامل الخارجية مثل مدى القدرة على توفير التسهيلات الائتمانية، تقلب أسعار صرف العملات، التغيير بأسعار الفائدة، والعوامل الأخرى بالسوق، وندرج أدناه بعض الأمثلة للمخاطر المالية: • احتمالية عدم تبني سياسات حكيمة وملائمة للإدارة المالية. • احتمالية عدم إجراء المطابقات والمراجعات اللازمة بين ما هو مخطط له وفقاً للموازنات التقديرية وبين الواقع الفعلي لقياس معدلات الأداء.	• احتمالية الاستثمار في قطاعات ومجالات ودول عالية الخطورة دون الأخذ بعين الإعتبار اتخاذ الخطوات اللازمة لحماية الشركة من المخاطر التي قد تتعرض لها من تلك العمليات.
مخاطر الحوكمة والالتزام	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: • احتمالية ضعف الثقافة المهنية والخبرة في مساندة وتوجيه العاملين للالتزام بالقوانين والتعليمات.	• احتمالية ضعف أنظمة الالتزام الداخلية والبرامج التدريبية. • احتمالية عدم تفعيل دور الإدارة القانونية للإستشارات القانونية.
مخاطر المعلومات المرتبطة بصناعة القرار	ويركز هذا النوع من المخاطر بالمخاطر المرتبطة بعدم دقة وكفاية المعلومات المستخدمة لدعم القرارات الإستراتيجية والمالية والتشغيلية. وترتبط هذه المخاطر بمدى قابلية استخدام وتوقيت المعلومات وما إذا كان قد تم الحصول عليها أو تلخيصها من خلال تطبيقات على البرامج المستخدمة ومدى فهم الاحتياجات من هذه المعلومات.	
مخاطر السمعة	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.	

## المؤشرات المالية

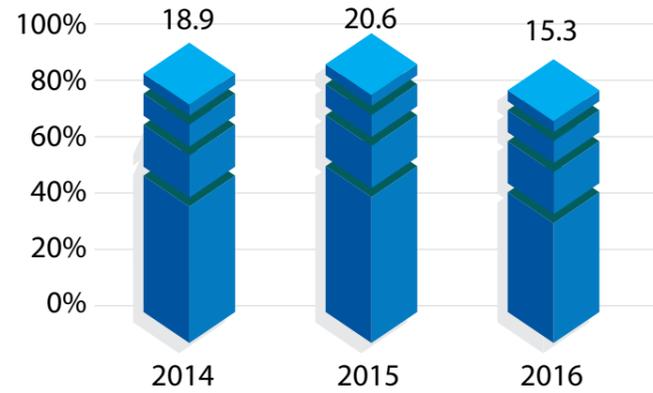
العائد على رأس المال



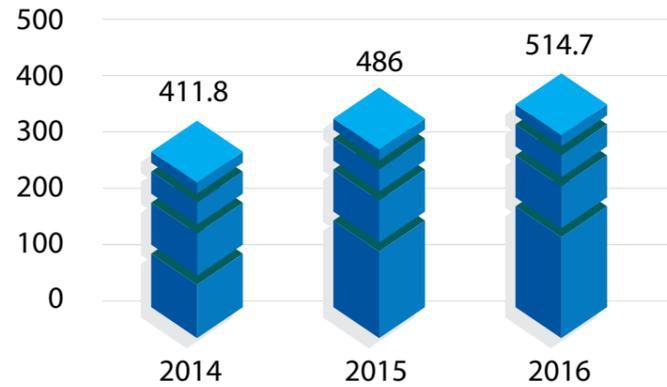
العائد على متوسط حقوق المساهمين



صافي الإيرادات



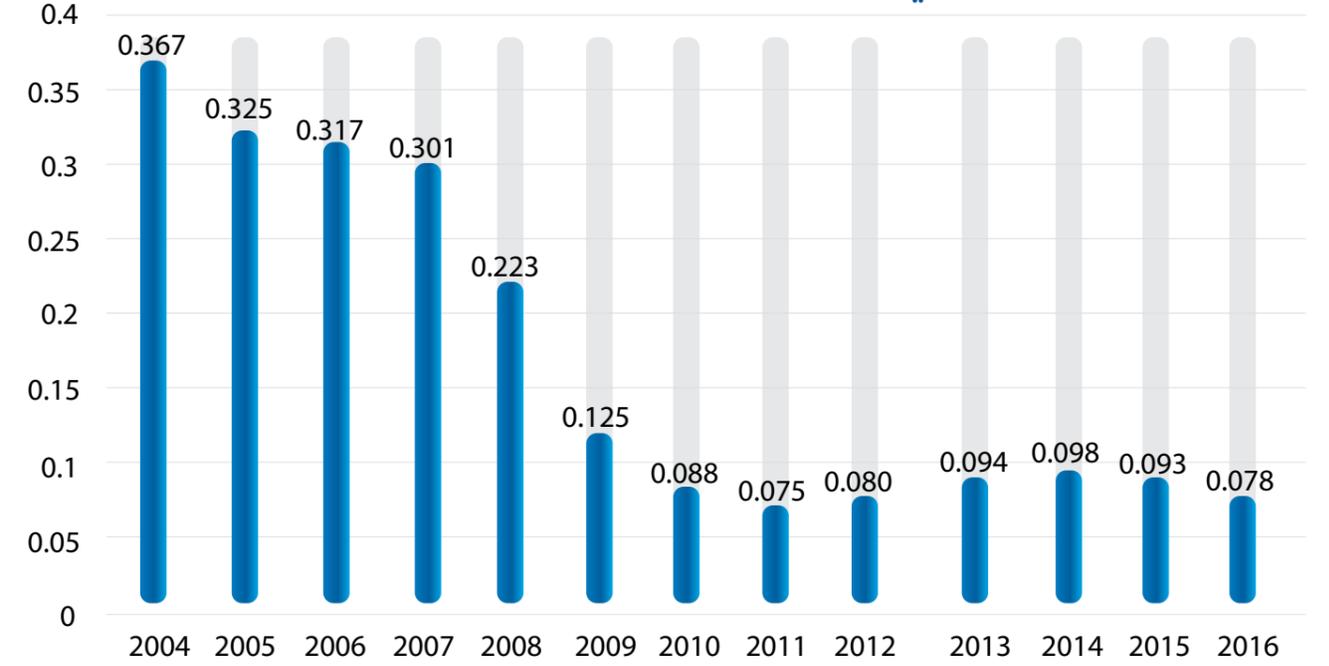
إجمالي الموجودات



## السعر السوقي لسهم الشركة التجارية العقارية عن كافة سنوات الإدراج

متوسط السعر السوقي لسهم الشركة التجارية													
السنة	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
متوسط السعر السوقي	0.367	0.325	0.317	0.301	0.223	0.125	0.088	0.075	0.08	0.094	0.098	.093	.078

متوسط السعر السوقي لسهم الشركة التجارية عن كافة سنوات الإدراج



## المؤشرات المالية

المؤشرات المالية			
2014	2015	2016	(مليون دينار كويتي عدا النسب)
170.2	178.7	178.7	هيكل رأس المال
411.8	486	514.7	إجمالي الموجودات
267.9	278.8	284.7	حقوق المساهمين
286.1	358.6	367.5	الاستثمار العقاري
1.7	—	—	مشاريع تحت التنفيذ
18.9	20.6	15.3	صافي الإيرادات
% 5.23	%4.4	%3.30	العائد على متوسط الأصول
%7.06	%7.40	%5.40	العائد على متوسط حقوق المساهمين
%11.12	%11.50	%8.55	العائد على رأس المال
11.21	11.66	8.67	ربحية السهم (فلس)



# المسؤولية الاجتماعية



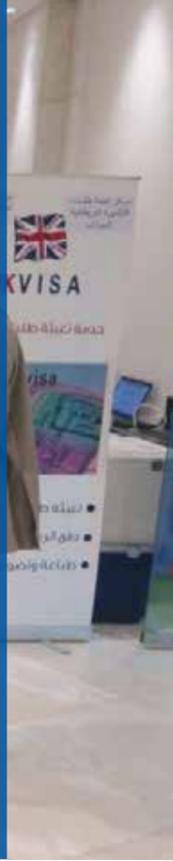


## حملة التبرع بالدم

التاريخ: 25 يناير 2016  
المكان: برج التجارية

قامت الشركة التجارية العقارية بتنظيم حملة للتبرع بالدم في برج التجارية تحت شعار "خذ وقتاً من مشاغل الحياة، لإنقاذ حياة"، بمشاركة الشركات والمعارض المستأجرة في مول برج التجارية.

وتحرص الشركة التجارية على التعاون مع بنك الدم سنوياً لتنظيم مثل هذه الحملات باعتبارها عمل إنساني نبيل وواجب ديني عظيم ولما تسهم به في إنقاذ حياة آلاف المرضى الذين هم في أمس الحاجة لنقل الدم.



## الشركة التجارية العقارية ترعى اليوم المفتوح لطلبة كلية الهندسة والبتترول

التاريخ: 1 فبراير 2016

المكان: جامعة الكويت - كلية الهندسة والبتترول

قامت الشركة التجارية العقارية برعاية اليوم المفتوح لطلاب كلية الهندسة والبتترول في جامعة الكويت والذي نظمته الجمعية الأمريكية للمهندسين المدنيين بالتعاون مع جمعية المهندسين الصناعيين في الأول من فبراير 2016 بمشاركة الطلبة وأعضاء الهيئة التدريسية. حيث تخلل هذا اليوم المفتوح أنشطة ترفيهية مختلفة ومسابقات وجوائز قيمة للفائزين، بالإضافة إلى مشاركة الشركات والبنوك بخدماتهم للشباب.

حيث تولي الشركة التجارية العقارية اهتماماً كبيراً بالشباب كجزء من مسؤوليتها الاجتماعية وتسخر مواردها لمساعدتهم وحثهم على الإبداع. ومن هذا المنطلق قدمت الشركة في هذا اليوم نبذة عن أهم خدماتها للشباب "مشروع اللوبي" لدعم المشاريع الصغيرة في برج التجارية ومجمع سيمفوني ستايل. فكرة هذا المشروع تتبع من حرص الشركة على جذب المشاريع الفريدة من نوعها وتشجيع الشباب أصحاب المشاريع الصغيرة والتميزة من خلال توفير محلات لمزاولة نشاطهم بقيم إيجارية شهرية بسيطة وبدون أية مبالغ إضافية.

## نبذة عن سياسة المسؤولية الاجتماعية

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

### معايير تنفيذ سياسة المسؤولية الاجتماعية في التجارية

- الإحترام والمسؤولية، بمعنى احترام الشركة للبيئة الداخلية (العاملين)، والبيئة الخارجية (أفراد المجتمع).
- دعم المجتمع ومساندته.
- حماية البيئة من خلال المبادرة بتقديم ما يخدم البيئة ويحسن من الظروف البيئية في المجتمع ومعالجة المشاكل البيئية بمختلف أنواعها مثل (الصحة والتعليم) وبما يتماشى مع المشاريع والأنشطة التي تمارسها الشركة.

### البرامج والآليات المستخدمة والتي تساعد على إبراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الاجتماعي

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

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



## ندوة بزنس وتسويق

التاريخ: 7 مارس 2016

المكان: فندق سيمفوني ستايل

قامت الشركة التجارية العقارية وبنجاح تنظيم ندوة بزنس وتسويق Business & Marketing Seminar انطلاقاً من دورها الحيوي في مجال المسؤولية الاجتماعية وحرصها الدائم على دعم المبادرة الحكومية والواجب الوطني لتشجيع الشباب الكويتي من أصحاب المشاريع الصغيرة والمتوسطة وذلك في فندق سيمفوني ستايل الكويت.

وشهدت الندوة نجاحاً باهراً بحضور أكثر من 250 شخصاً من مستأجري اللوبي في برج التجارية ومجمع سيمفوني ستايل وغيرهم من أصحاب المشاريع الصغيرة والمتوسطة حيث قام من خلالها السيد/ أحمد المطوع - مدرب واستشاري مشاريع صغيرة ومتوسطة بالشرح عن فكرة تأسيس المشروع والتسويق الفعال لها، أسس استخدام أدوات التواصل الاجتماعي لدعم المشروع، وطرق جذب العميل وغير ذلك مما يساعد صاحب الفكرة أو المشروع الصغير لتخطيط انطلاقة أفضل في مشروعه وتحقيق النجاح.



## حملة تنظيف الشاطئ

التاريخ: 10 فبراير 2016

المكان: شارع الخليج



شارك المتطوعون من موظفي الشركة التجارية العقارية وموظفي شركاتها التابعة والزميلة بحملة تنظيف الشاطئ بهدف التوعية بأهمية الحفاظ على البيئة ومواردها الطبيعية وتجنب إلقاء المخلفات لما له من آثار سلبية على الصحة والمظهر العام وحياة الكائنات الحية، وإيماناً منا بأهمية حماية الشواطئ كبيئة طبيعية ومقصد مثالي لجميع أفراد المجتمع.

## الشركة التجارية العقارية تنظم يوم طبي مفتوح للتوعية بالصحة بالتعاون مع شركة وربة للتجهيزات الطبية

التاريخ: 23 فبراير 2016

المكان: برج التجارية



قامت الشركة التجارية العقارية بتنظيم يوم طبي مفتوح في برج التجارية بالتعاون مع شركة وربة للتجهيزات الطبية ذ.م.م.، إحدى الشركات التي تقع في البرج حيث تضمنت الحملة إجراء العديد من الفحوصات للزوار كفحص سكر الدم، فحص أوكسيجين الدم، فحص الضغط، كما تم تطبيق لأول مرة في الكويت فحص سكر الدم التجسسي (التراكمي) a1c now الذي يظهر النتائج خلال 5 دقائق فقط وبنفس مستوى الدقة التي تظهرها الفحوصات المماثلة خلال أسبوعين، كما تم توزيع العديد من أجهزة فحص سكر الدم كونيتر بلص مجاناً لمرضى السكري.



## التجارية العقارية تؤسس مبادرة خيرية تحت عنوان "رَفْدٌ" للاستفادة من الطعام الفائض بالتعاون مع فندق سيمفوني ستايل

التاريخ: 8 إبريل 2016  
المكان: في مناطق مختلفة من دولة الكويت

انطلاقاً من دور الشركة التجارية العقارية الريادي في مجال المسؤولية الاجتماعية وحرصها الدائم على خدمة المجتمع، قامت بتأسيس مشروع خيري جديد تحت عنوان "رَفْدٌ" يهدف إلى الاستفادة من الطعام الفائض من فندق سيمفوني ستايل وتوزيعه للمحتاجين في شتى أرجاء الكويت.

موظفي شركاتها التابعة والزميلة. وتطلق مبادرات رفق كل يوم جمعة بتجهيز أكثر من 100 وجبة مع التمور يتم توزيعها للأسر المتعففة والمحتاجة بالإضافة إلى محدود الدخل من الفئات العمالية المختلفة في مناطق متفرقة بالكويت.

حملة رفق هي حملة غير ربحية تهدف بشكل رئيسي إلى التوعية بأهمية الاقتصاد وعدم الإسراف بهدر الطعام الفائض من خلال سياسة هادفة لحفظ النعم وأهمية التوعية بكيفية استهلاك الفوائض من الأطعمة والأغذية وترسيخ مفهوم العمل الخيري والتطوعي لدى الشباب لإبراز دورهم في خدمة الوطن والمجتمع والمساهمة في إسعاد الآخرين، حيث يتطوع للمشاركة في الحملة الأسبوعية كل من موظفي الفندق وموظفي الشركة التجارية وعائلاتهم بالإضافة إلى



## مهرجان إشراق أمل 4

التاريخ: 7 مارس 2016  
المكان: سيمفوني ستايل مول



للمرة الرابعة، إنطلق المهرجان ليتزامن مع اليوم العالمي لمتلازمة الداون ويوم الأم العالمي لعرض اعمال وابداعات ذوي الاحتياجات الخاصة. حيث تخلل المهرجان العديد من الأنشطة والفعاليات التي نالت استحسان الحاضرين وأتاحت للضيوف والمشاركين الاستمتاع بالعروض المسرحية والرياضية والفنية التي يؤديها الأطفال والكبار من ذوي الاحتياجات الخاصة. كما تضمن اليوم عروض وفقرات مميزة ومرحة لاسعاد المشاركين مثل عروض السحر وورش العمل الفنية وغيرها العديد. وقد أظهر الأطفال والكبار من ذوي الاحتياجات الخاصة حماساً كبيراً أثناء المهرجان، واستمتعوا بالأجواء الرائعة والألعاب ليختتم المهرجان بتكريم المشاركين.



## قرقيعان دار الأيتام

التاريخ: 20 يونيو 2016  
المكان: مجمع الدوم الترفيهي



احتفالاً بشهر رمضان المبارك وبمناسبة القرقيعان قامت الشركة التجارية العقارية باستضافة الأطفال من دار الأيتام في إحدى عقاراتها في منطقة أبو حليفة - مجمع الدوم الترفيهي في حفل قرقيعان مميز مليء بالمتعة والمرح في 20 يونيو 2016 شاركهم فيه زوار المجمع. حيث هدفت الشركة في هذه الفعالية إلى توفير يوم جميل وممتع للأطفال ليتذكروه. وجاءت هذه الفعالية ضمن خطة المسؤولية الاجتماعية وفي ظل تطبيق وتعزيز نظام حوكمة الشركات التي تتبعها الشركة التجارية العقارية وضمن سعيها للاهتمام بالعديد من فئات المجتمع، وخاصة في شهر رمضان المبارك حيث يجتمع جميع أفراد العائلة يكون الأيتام الأكثر حاجة للعناية وتوفير الجو العائلي والمرح.

قام الأطفال في هذه المناسبة بقضاء وقت ممتع في محل الألعاب بمجمع الدوم واللعب مع الشخصيات الكرتونية بالإضافة إلى رسم الوجوه ونقش الحنة وختاماً تم توزيع القرقيعان والهدايا بالإضافة إلى وجبات شهية من مطعم فروج.

## قرقيعان سيمفوني ستايل مول

التاريخ: 21 يونيو 2016  
المكان: سيمفوني ستايل مول



قامت الشركة التجارية العقارية بتنظيم حفل قرقيعان مميز في إحدى عقاراتها بالسالمية في سيمفوني ستايل مول وذلك يوم الثلاثاء الموافق 21 يونيو 2016 .

حيث استضافت الشركة فريق Imagine Group الكويتي وفريق بي كي جاقورز لامتاع الجمهور بعروض الخفة، الكوميديا والخدع البصرية وعروض القرقيعان بالإضافة إلى عروض باركور. كما استمتع الجمهور بمسابقات شيقة وجوائز قيمة مع أسامة فودة. حيث كان الدافع الأساسي لتنظيم مثل هذا الحدث هو إدخال السرور والسعادة للأطفال وترفيه الجمهور والزوار في المول لقضاء وقت ممتع مع جميع أفراد العائلة في هذا الشهر الفضيل.



## معرض مشاريع اللوبي

التاريخ: 10 مايو 2016

المكان: سيمفوني ستايل مول

قامت الشركة التجارية العقارية بتنظيم وبنجاح "The Lobby Expo" في سيمفوني ستايل مول لعرض منتجات وخدمات أصحاب المشاريع الصغيرة المتميزة في الكويت. تضمن المعرض العديد من المنتجات والخدمات المتكاملة التي تتميز بطابع فريد من نوعه يقدمه أصحاب هذه المشاريع ومنها الملابس، العطور، الاكسسوارات، الأحذية بالإضافة إلى عروض من النوادي الرياضية وتدريب الفنون القتالية. عمل المعرض على إبراز أهمية المشاريع الصغيرة في الكويت ودورها في دعم عجلة التنمية ودور الشركة التجارية العقارية في دعم الشباب وأصحاب هذه المشاريع.



## حافظ على صحتك مع سبا سيكس سينسيز

التاريخ: 14 يونيو 2016

المكان: سيمفوني ستايل مول

كجزء من مسؤولية الشركة التجارية العقارية الاجتماعية والتزامها لتطبيق وتحسين نمط الحياة الصحي . أطلق سبا سيكس سينسيز الذي يقع في فندق سيمفوني ستايل برنامج الحفاظ على الصحة خلال شهر رمضان المبارك 3 أيام أسبوعياً ولمدة ساعة كل يوم.





## يوم مفتوح في بيت عبدالله للأطفال وعائلاتهم

التاريخ: 12 نوفمبر 2016  
المكان: بيت عبدالله



نظمت الشركة التجارية العقارية يوم مفتوح مميز للأطفال في بيت عبدالله. وتم ذلك بالتعاون مع شركة قمم لتنظيم المعارض وشركة الحرفي للقرطاسية والأدوات المكتبية حيث تم تنظيم فعاليات رياضية وفنية شيقة استمتع بها الأطفال وقضوا أوقات ممتعة برفقة عائلاتهم بعيدا عن أجواء العلاج والمستشفيات.



كما شارك محل "فانتسي وورلد" للألعاب بهذا النشاط الخيري الترفيهي عن طريق توزيع الهدايا لجميع الأطفال قدمتها لهم الشخصية المميزة "فريدي وندرمان"، كما ساهم "فانتسي وورلد" بالتبرع بألعاب أخرى ليشترك بها الأطفال في بيت عبدالله خلال فترة علاجهم كجزء من مسؤوليته الاجتماعية. وفي ختام هذه الفعالية، قام فندق سيمفوني ستايل الكويت كراعي لهذا الحدث بتقديم وجبات ومرطبات خفيفة للأطفال.



ومن الجدير بالذكر أن بيت عبدالله هو مستشفى وبيت متكامل لرعاية الأطفال المقيمين في دولة الكويت الذين يعانون من أمراض تهدد حياتهم. ويوفر مستشفى بيت عبدالله خدمات تخصصية طبية ونفسية مميزة مصممة خصيصا لاحتياجات الطفل وعائلته والتي تهدف تأهيلهم من الجانب النفسي والصحي و منحهم الفرصة لاختيار المكان المناسب لهم وذلك لتقديم الرعاية اللازمة لهم سواء في المنزل أو في بيت عبدالله أو في المستشفى الذي يتواجد فيه الطفل.

## حملة التبرع بالدم

التاريخ: 19 يوليو 2016  
المكان: سيمفوني ستايل مول

تحت راية المساهمة والمشاركة في المسؤولية الاجتماعية وفي ظل تطبيق وتعزيز مبادئ حوكمة الشركات نظمت الشركة التجارية العقارية بالتعاون مع عدد كبير من المستأجرين في عقاراتها حملة للتبرع بالدم في سيمفوني ستايل مول تحت شعار "خذ وقتا من مشاغل الحياة، لإنقاذ حياة".

وقد كان هدف هذه الحملة هو تسليط الضوء على أهمية التبرع بالدم ومد يد العون لبنك الدم للوفاء بإحتياجات المستشفيات وخاصة في فصل الصيف حيث تتخفف نسبة المتبرعين نظرا لموسم الإجازات والسفر.

وقد شارك بالحملة أكثر من 80 متبرع حيث قدم لهم الرعاية الشكر على المشاركة في خدمة المجتمع بالإضافة إلى تقديم هدايا عينية قيمة.



## سيمفوني ستايل مول استضاف الخبراء في التوعية بمرض سرطان الثدي وتزین بحلته الوردية

التاريخ: 25 أكتوبر 2016  
المكان: سيمفوني ستايل مول

قامت الشركة التجارية العقارية الشركة بتنظيم فعالية توعوية مميزة ومزينة باللون الوردى هدفت إلى زيادة التوعية وتشجيع النساء على أهمية الفحص المبكر لهذا المرض مما يساعد على اتخاذ إجراءات طبية أولية تضمن فرص أكبر للنجاة والتعافي. انطلقت الفعالية تحت عنوان: "نحن أقوى معاً في محاربة سرطان الثدي" وبرعاية عدة مؤسسات حكومية وخاصة وبمشاركة عدة محلات أخرى من "مشروع اللوبي" لأصحاب المشاريع الصغيرة المتواجدة في سيمفوني ستايل مول وبرج التجارية.

تضمن الحدث محاضرات توعوية عن بداية سرطان الثدي وكيفية عمل الفحوصات اللازمة للوقاية منه وتفاذي وصوله إلى مراحل وعن أهمية العلاج الجراحي وأهمية الكشف المبكر لهذا المرض، كما قامت الطبيبة الزائرة د. نيكولا هوب من سبا Six Senses بمشاركة تجربتها كإحدى الناجيات من هذا المرض

وتغلبها عليه، بالإضافة إلى محاضرة عن التغذية من مركز فوزية السلطان للتأهيل الصحي. بالإضافة إلى مشاركة الجمهور بفقرة أسئلة وأجوبة مع الخبراء الذين تواجدوا في الحدث. كما تتخللت الحملة فحوصات مجانية من ضمنها الفحص الإكلينيكي لسرطان الثدي وخصومات مميزة على أشعة الماموجرام وغيرها وذلك في المعرض الصحي المرافق للحدث.





إدارة هي وحدة الأعمال الاستراتيجية الجديدة التابعة للشركة التجارية العقارية والتي أسستها الشركة خلال الربع الرابع من عام 2016 لتوفير خدمات إدارة العقار على مستوى عالمي لتلبي احتياجات أصحاب المباني السكنية والتجارية.

ي دعمها 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 التي تحتوي على أكثر من 1,211 وحدة سكنية وتجارية، ويضاف إلى ذلك خبرتها في إدارة أكثر من 2,400 وحدة تابعة لأمالك الغير. ومن العقارات المتميزة التي استلمتها "إدارة" ضمن أنشطتها لإدارة عقارات الغير "الكيوب مول وبوليفارد".

مدراء عقار ذوي خبرة واسعة



# إدارة أملاك الغير

” العناية الكاملة بعقارك تحت سقف واحد

“

# إنجازات ومشاريع الشركة



## برج التجارية (مكاتب - سوق تجاري) Al Tijaria Tower (Offices - Mall)

المكان: العاصمة - شارع السور

سنة الافتتاح: 2012

نسبة التأجير: 97.5%

عدد الوحدات: 211

يقع برج التجارية في شارع السور في منطقة شرق والتي تعتبر مركزا ماليا تجاريا هاما في العاصمة نظرا لكونها تضم الشركات التجارية والمالية الكبرى، ويتميز عن بقية الأبراج الأخرى بتصميمه الفريد من نوعه، حيث يتمتع كل طابق بزاوية التفاف تقدر ب 2 درجة عن الطابق السابق والتالي له بإزاحة أفقية تقدر ب 61.25 سم مما أكسب المشروع تميزا معماريا فريدا من نوعه في الكويت والمنطقة.

للمشروع إطلالات مختلفة على حديقة الشهيد ويتميز موقع المشروع بسهولة الوصول إليه (الدخول والخروج).

كما يضم المشروع سوق تجاري متعدد الأدوار، تم فيه افتتاح المرحلة الأولى بنجاح من مشروع اللوبي لدعم المشاريع الصغيرة المتميزة على ثلاثة أدوار. فأعطى هذا المشروع قيمة إضافية للبرج من حيث دعمه وتشجيعه للشباب الكويتي الصاعد.

كما أن المشروع مزود بأحدث الأجهزة والمعدات الذكية اللازمة للإدارة والتشغيل بما فيها نظام المصاعد الذكية فائقة السرعة ونظام الأمان وإنذارات الحريق المبكر بالإضافة إلى وسائل المراقبة والحراسة على مدار 24 ساعة، وخدمة مواقف السيارات.



يعتبر برج التجارية أحد أهم مشاريع الشركة التجارية العقارية وهو صرح عقاري متميز يجمع بين الشكل المعماري الحديث والأول من نوعه بدولة الكويت بالإضافة إلى تميزه بأعلى وسائل التكنولوجيا الحديثة حيث يمثل المشروع فلسفة جديدة في الانتقال إلى آفاق المستقبل وعلامة فارقة في مجال العقار.

تم افتتاح البرج في عام 2012، 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 بناء على الأصالة في التصميم، الإبداع وجودة التنفيذ وحسن إجراءات تحسين الجودة واستخدام المواد والأساليب المتطورة لخدمة المشروع.

المكان الأحدث في الكويت لإقامة أعياد الميلاد والمناسبات الخاصة بالأطفال ويقدم برنامج متكامل من الأنشطة وعروض السينما كما يوفر النادي مكتبة، منطقة للتزحلق وغرفة للنوم ومناطق مخصصة للمأكولات.

وتدير "سيكس سينسز سبا" المشهورة عالمياً مرافق الصحة واللياقة البدنية في الفندق وتقدم سبا مجموعة واسعة من خدمات التدليك والعلاجات الخاصة بالبشرة والجسم ويمتد السبا على مساحة 1500 متراً مربعاً ويضم غرف علاجات مستقلة للرجال والسيدات وغرف الحمام البخاري والسونا وكذلك نادي للياقة البدنية. كما وأنه يمكن لنزلاء الفندق الاستمتاع بحمام السباحة الخارجي على شرفة الطابق الثاني من الفندق. إنه بلا شك واحد من أفخم حمامات السباحة في العالم لما يحتويه من موزاييك مميز. ويشمل الفندق نادي خاص بالأطفال وهو



## سيمفوني ستايل (فندق - مكاتب - سوق تجاري) Symphony Style (Hotel - Offices - Mall)

المكان: السالمية  
سنة الافتتاح: 2011  
عدد الوحدات: 187  
نسبة التأجير: 96.5 %

ويوفر ثمانية عشر طابقاً من الأناقة الشفافة ويشمل 175 غرفة وجناح جميعها ذات إطلالة خلابة على مياه الخليج بما في ذلك شقق برستيج ريزيدنس التي توفر إقامة مريحة للراغبين بالإقامة لفترات طويلة.

يضم الفندق أربعة مرافق للأغذية والمشروبات تتضمن مطعم كوتشينا، مطعم لونا، شوكو كافيه وسيمفوني غورميه وتضم هذه المطاعم أمهر الطهاة الذين يمتلكون قدرات ومهارات عالمية بتقديم أروع الأطباق تنوعاً وجودة. هذا بالإضافة إلى توفير أرقى خدمات الطلبات الخارجية لكافة المناسبات. كما يوفر دور تنفيذي خاص بنزلاء الأجنحة ورجال الأعمال.

ويتميز الفندق كذلك بإحتوائه على ثماني عشر قاعة حديثة وقاعتين للاجتماعات التنفيذية تتميز بتصميمها الداخلي الفاخر وإطلالتها على البحر وتقنياتها فائقة الحداثة ومساحاتها المتنوعة التي تتراوح ما بين 80 إلى 663 متراً مربعاً. كما يوفر الفندق قاعتين للاحتفالات والمناسبات وهما قاعتي إبريز وبريسم، وتعتبر قاعة إبريز والتي تتسع لحوالي 450 شخصاً من أفضل القاعات المجهزة بالكويت وأكثرها شهرة بين العائلات المرموقة.

يعد مشروع سيمفوني أحد أبرز مشاريع الشركة التجارية العقارية في دولة الكويت، ويتميز بموقع مثالي على مقربة من عدة مراكز سياحية في الكويت وإطلالة رائعة على شارع الخليج العربي. 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 "الوبي".

وأما الجزء الثالث من المجمع فهو فندق سيمفوني ستايل الكويت، أول فنادق مجموعة كورفس العالمية في دولة الكويت والتابعة لمجموعة كارلسون ريزيدور العالمية للفنادق. يعتبر الفندق جوهرة مدينة الكويت ويقدم مفهوم جديد للرفاهية يستشعره الضيف بمجرد دخوله بهو الفندق. ويمكن القول بأن الفندق احتل سرياً مكانة رائدة بين أرقى الفنادق في الكويت كونه يجمع بين التصاميم الداخلية والخارجية الحديثة والمفعمة بالحياة والألوان الزاهية وروح الضيافة العربية الأصيلة مع خبرة مجموعة ريزيدور للفنادق التي يستشعرها الضيف بمجرد دخوله بهو الفندق.

ويعتبر الفندق لؤلؤة تقع على شارع الخليج العربي ويحتل موقعاً حيوياً في قلب السالمية وعلى بعد 20 دقيقة فقط من مطار الكويت الدولي وبالقرب من أهم مراكز العمل، التسوق ومرافق الكويت السياحية والترفيهية.

## مجمع جمان السكني

Juman Residential Complex



المكان: المهبولة

سنة الافتتاح: 2012

عدد الوحدات: 141

نسبة التأجير: 91%

يعد 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 مقابل طريق الفحيحيل السريع قطعة 1 شارع 109 - 108 - 103. يتكون المجمع من برجين سكنيين يتكون كل منهما من 12 طابقاً

إلى فلل منفصلة Townhouse مكونة من 3 أدوار ولكل شقة شرفة مميزة. ويتميز المجمع بمناظر طبيعية في وسط المشروع لتوفير تجربة فريدة من نوعها بمساحات خضراء مزودة بكافة وسائل الترفيه والراحة العصرية كألعاب ترفيهية للأطفال وممرات مائية وشلال مياه لتكون بيئة داخلية مميزة. كما يتوفر في المجمع نادي صحي وملعب سكواش وحمامات سباحة. ولتوفير أقصى درجات الأمان والراحة تم تزويد المجمع بكافة الأنظمة الذكية وخدمات التشغيل والإدارة الحديثة ووسائل الحراسة والأمن على مدار الساعة.

ويتمتع المجمع بتنوع الشقق السكنية لتتناسب جميع فئات المجتمع، بمساحات مختلفة منها شقق مكونة من غرفة نوم واحدة وغرفتين نوم و ثلاث غرف نوم وشقق دوبلكس Penthouse بالإضافة

بالإضافة إلى مواقف سيارات ومحلات تجارية متعددة. ويخدم المجمع أكثر من 8 مصاعد هي الأكثر تطوراً في العالم بمعدل 6 أمتار للثانية الواحدة، ويتميز بأجواء ساحرة ونوافذ بانورامية.

ويتمتع المجمع بتنوع الشقق السكنية لتتناسب جميع فئات المجتمع، بمساحات مختلفة منها شقق مكونة من غرفة نوم واحدة وغرفتين نوم و ثلاث غرف نوم وشقق دوبلكس Penthouse بالإضافة



يعلو تلك السرايب ثلاثة أبراج متصلة جزئياً يتكون كلا منها من 16 طابقاً تحتوي على 77 شقة ومحل تجاري ويخدم تلك الشقق 6 مصاعد أفراد ومصعد خدمات كما يتوفر بالمجمع 6 فلل تتكون كل منها من دورين ويتوسط الأبراج والفلل منطقة ترفيهية مفتوحة تحتوي على مسابح للكبار والصغار وجاكوزي بالإضافة إلى ساحات خضراء ومنطقة مخصصة للشواء، ويحتوي على نادي صحي مجهز بالكامل وملعب سكواش وغرف سونا وغرف بخار، بالإضافة إلى جاكوزي خارجي. وقد تم تزويد المشروع بكافة الأنظمة الذكية وخدمات التشغيل والإدارة الحديثة ووسائل الحراسة والأمن على مدار الساعة. ولقد روعي في تصميم المجمع تنوع الوحدات السكنية المتوفرة فيه من حيث المساحات والتوزيع الداخلي مع وجود شرفة لكل شقة بإطلالة تقع على منطقة المسابح والملاعب.



## مجمع تاتشر السكني Thatcher Residential Complex

المكان: المهبولة  
سنة الافتتاح: 2015  
عدد الوحدات: 84  
نسبة التأجير: 89%

يقع مشروع تاتشر في منطقة المهبولة على طريق الفحيحيل السريع، ويتكون من شقق مفروشة بنظام الفنادق تتوفر فيها كافة الخدمات، مما يدعم سياسة الشركة التجارية العقارية في توفير مساكن استثنائية لعملائها من حيث الموقع وفخامة التشطيبات الداخلية.

ويقدم المشروع العديد من الخدمات والمرافق المميزة والمتنوعة بلمسة عصرية تجمع بين الرفاهية والبساطة. ويتكون المجمع من سرداب خدمات يعلوه سردابين آخرين يحتويان على 222 موقف للسيارات، وتعادل مساحة كل من السردابين كامل مساحة الأرض البالغة 5,373 متر مربع.

## مطاعم لايت Light Restaurants

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.

light  
Restaurants

المكان: المهبولة

سنة الافتتاح: 2015

عدد الوحدات: 11

نسبة التأجير: 100%

يقع مشروع لايت على أهم التقاطعات بالطريق الساحلي بمنطقة المهبولة ويعتبر أول مجمع مطاعم بالكويت من حيث أنه يتبع مدرسة البساطة والتجريد المعماري التي تحاكي الحدائق بشكل عام كما يضم نخبة من أرقى المطاعم محليا وعالميا على مساحة



المكان: أبو فطيرة - الشريط الساحلي

تستعد الشركة التجارية العقارية حالياً لإطلاق مشروعها الجديد "مطاعم داين زون"، الذي يتكون من 26 فيلا تتمتع بأجواء هادئة وساحرة ومطللة على البحر مباشرة. تبلغ مساحة هذا المشروع الجديد 8,300 متر مربع من المطاعم الراقية في منطقة الفنطاس.

يضم مطاعم "داين زون" مفهوم مميز من مطاعم وكافيهات بطاقتين وجلسات خارجية لكل فيلا.

مشروع داين زون  
Dine Zone Project

DINEZONE



## شركة مور إنتلجنت فود



الإستثمار عبارة عن الإستحواذ على شركة More Intelligent Foods Co. وهي مجموعة من العلامات التجارية الرائدة في صناعة الأغذية بالإضافة إلى الملكية الفكرية الخاصة بها في صناعة الأغذية ، وتعتبر شركة More Intel- ligent Foods شركة رائدة في صناعة الأغذية التي تصنع بطريقة حرفية والتي يتم إستيرادها وتوزيعها في الصناعات الفندقية و المطاعم داخل دول مجلس التعاون الخليجي وفقاً للشريعة الإسلامية. وتمتلك الشركة أيضاً حق الإدارة والإمتياز للمطاعم داخل دولة الإمارات العربية المتحدة وسلطنة عمان ، وتعتبر الشركة من الشركات الراسخة في هذا المجال منذ 15 سنة ، والشركة

لديها قائمة عالمية من العملاء في تقديم الطعام تشمل هذه القائمة طيران الإمارات والإتحاد، جميعاً جروب ، بول كافية ، حياة بارك للفنادق، فنادق كونكورد ... إلخ، كما لديها معايير متكاملة و إجراءات متطورة في مجال صناعة الأغذية و حق الإمتياز .

## كوسترا/ تطوير مستودع متعدد الإستخدام



الإستثمار عبارة عن تطوير مشروع متعدد الإستخدام بمساحات صغيرة لإستخدامها كوحدة للتجزئة وللمكاتب حيث مساحة الوحدة تقريبا ما بين 2,500 إلى 4,000 قدم مربع لكل وحدة وبإجمالي صافي مساحة قابلة للتأجير تصل إلي 210,000 قدم مربع. مع العلم أن إجمالي مساحة الأرض القائم عليها المشروع 248,556 قدم مربع مستأجرة لمدة 50 عام. ومن المتوقع أن تستغرق أعمال التطوير 18 شهراً. ويقع المشروع بمدينة الإنتاج بدبي والتي تعرف سابقاً باسم (منطقة الدعاية والإعلام الدولية) وتعتبر مركز تجاري رائداً في تمكين النشر والطباعة والتغليف الصناعي عالمياً ومحلياً . والمشروع

يحتل موقعا إستراتيجيا على طريق الإمارات، ويبعد 25 دقيقة من ميناء جبل العلي والمنطقة الحرة ومطار آل مكتوم الدولي ، وتبلغ مساحة منطقة الإنتاج بدبي حوالي 43 مليون قدم مربع وترتكز على الإنتاج الإعلامي والبت والفنون التصويرية وخدمات دعم الإنتاج والتخزين والمطاعم و الفنادق والإستثمار العقاري.

## عقار في مدينة ليدن بمملكة هولندا - المقر الرئيسي لـ

### Heerema Marine Contractors



الإستثمار في عقار - للمقر الرئيسي لـ Heerema Marine Contractors والذي يقع في مدينة ليدن (Leiden) بمملكة هولندا ، والإستثمار عبارة عن مبنى للمكاتب تم بناءه حديثاً وذا جودة عالية حيث يقع في منطقة الأعمال المركزية في ليدن بمملكة هولندا. ويخدم العقارالمقر العالمي لشركة هاريمما للمقاولات البحرية (Heerema Marine Contractors) على مساحة 20,616 متر مربع ويضم 10 طوابق للمكاتب مع مساحات مواقف لـ 586 سيارة و 61 دراجة نارية. مؤجر بالكامل لمدة 20 عاماً، و الذي تم بناءه وفقاً لمعايير BREEAM الممتازة.

# استثمارات الشركة التجارية العقارية



# الشركات التابعة والزميلة

## الشركات التابعة

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

## الشركات الزميلة

شركة مجتمعات الأسواق التجارية شركة الاستثمارات الصناعية والمالية الشركة الكويتية للمنتزعات شركة أفكار القابضة شركة الجهراء السياحية	الكويت
شركة برج هاجر شركة بيان العقارية	المملكة العربية السعودية
شركة مزن الاستثمارية القابضة	المغرب
شركة فيكشن كلوب فنشر	الإمارات العربية المتحدة

برج التجارة  
AL-TIJARIA TOWER

كما وتقوم الشركة التجارية للتطوير العقاري حالياً بتطوير مشروع برج التجارة السكني في منطقة الحورة بالبحرين على مساحة تبلغ 3856 متر مربع وارتفاع 46 طابق. وأما بالنسبة للتصميم الهندسي والخدمات المميزة للبرج فقد زادت قيمة إضافية إليه ليشكل علامة بارزة للسكن بلحمة معاصرة تجمع بين الرفاهية، الحياة العملية والراحة. حيث يحتوي المشروع على 6 أدوار لمواقف السيارات، ويحتوي الطابق الخامس على مركز رجال الأعمال، كافيه، ألعاب أطفال، نادي رياضي للنساء وآخر للرجال، ملعب كرة سلة، سبا، حمام سباحة، جاكوزي ومطعم بجلسات خارجية. كما يحتوي البرج على 39 شقة مكونة من 3 غرف 78 شقة غرفتين، 117 شقة غرفة واحدة و117 شقق ستوديو.



الشركة التجارية للتطوير العقاري  
شركة تابعة

من ضمن استراتيجيات الشركة التجارية العقارية في تنويع استثماراتها جغرافياً تم تأسيس الشركة التجارية للتطوير العقاري في عام 2014 كذراع عقاري في مملكة البحرين لتعمل على إدارة وتطوير الممتلكات الخاصة من شقق، مجمعات سكنية وإدارة وتطوير وصيانة العقار التجاري للشركة، هذا بالإضافة إلى بيع وشراء العقارات لحساب المنشأة. وذلك بهدف دعم عوائد الاستثمار وتحقيق قيمة مضافة للسوق العقاري بمملكة البحرين وكذلك لمساهمي الشركة التجارية العقارية.

ومن أولى استثمارات هذه الشركة ما تم توقيعه في 2015 بالتعاون مع الشركة الكويتية للمنتزهات (ش.م.ك.ع.) هو استثمار جزيرة دلمونيا بالبحرين بشراء قطعة أرض ليتم تطويرها إلى مجمع سكني ضخم يحتوي على عدد يقارب 378 وحدة سكنية من فلل وشقق فاخرة مميزة ومحاطة بمناظر طبيعية ومساحات خضراء.





## شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع

### مشروع بوليفارد... عالمك

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 للتسك، كرة القدم، كرة السلة وملعب كريكت ضخم بمدرج للجماهير، صالون وسبا للنساء مجهز بالكامل مع حمام سباحة خارجي بالإضافة إلى قاعة احتفالات وكذلك 4 محطات قطار ومواقف للسيارات تتسع لعدد (1,963) سيارة.

يقع مشروع بوليفارد في قلب منطقة السالمية النابضة بالحياة، ويمتد على أكثر من 353 ألف متر مربع مما يسهل الوصول إليه من مختلف الجهات ويشكل 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.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين  
الشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.ع)  
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة 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 2016 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات المتعلقة بالبيانات المالية المجمعة، والتي تتضمن 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 2016 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بشكل أكثر تفصيلاً في فقرة "مسئوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة" والواردة ضمن تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الصادر عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذا الميثاق. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمور التدقيق الهامة

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 رأيها حولها بدون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل كيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له:

1- تقييم الاستثمارات العقارية وانخفاض قيمة الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة:

بلغت الاستثمارات العقارية والأراضي والعقارات بغرض المتاجرة 367,463,542 دينار كويتي و11,778,895 دينار كويتي على التوالي كما في 31 ديسمبر 2016 وبما يمثل 71.4% و2.3% من إجمالي الموجودات. إن الإيضاحات المتعلقة بالاستثمارات العقارية والعقارات بغرض المتاجرة قد تم توفيرها ضمن الإيضاحات 2.3.4 و2.3.7 و4 و6 و9 من هذه البيانات المالية المجمعة.

إن تقييم العقارات يتطلب ممارسة تقديرات وأحكام هامة. إن أهمية التقديرات والأحكام بالإضافة إلى حقيقة أن أي فروق ولو كانت بنسب ضئيلة في تقييم كل عقار على حدة قد تؤدي عند تجميعها على مستوى كل العقارات إلى وجود أخطاء هامة، كل هذا يتطلب تركيز أعمال التدقيق على هذه البنود.

تم تقييم العقارات بواسطة مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة. تم تعيين المقيمين بواسطة المجموعة. إن هؤلاء المقيمين مرخصين ويتوافر لديهم المؤهلات والخبرات اللازمة في الأسواق التي تعمل بها المجموعة.

ضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها، قمنا باختبار عينات من العقارات لاختبار مدى ملاءمة طرق ووسائل التقييم والمدخلات التي تم استخدامها لذلك الغرض، كما قمنا بتحديد مدى ملاءمة تقديرات إدارة المجموعة حول ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة.

# الشركة التجارية العقارية شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي  
الحسابات المستقلين  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

المحتويات	الصفحة
تقرير مراقبي الحسابات المستقلين	97-93
بيان المركز المالي المجموع	98
بيان الدخل المجموع	99
بيان الدخل الشامل المجموع	100
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع	101
بيان التدفقات النقدية المجموع	102
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	126-103

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين (تتمة)  
الشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.ع)  
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

4- اندماج الأعمال - اقتناء استثمار في شركة زميلة:

خلال السنة المالية، قامت المجموعة باقتناء حصة تبلغ نسبتها 44.87% في شركة الجهراء السياحية ش.م.ك.م. مقابل مبلغ إجمالي وقدره 5,267,147 دينار كويتي، وعليه تم تصنيفها كاستثمار في شركة زميلة اعتباراً من تاريخ ممارسة التأثير الهام. ونتج عن هذه الصفقة ربح من الشراء تبلغ قيمته 4,437,372 دينار كويتي. انظر السياسات المحاسبية الهامة 2.3.1 والإيضاح 7 من البيانات المالية المجمعة. مارست الإدارة بعض الأحكام الهامة خلال وضع التقديرات الأولية للقيم العادلة للموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المترتبة على الاقتناء وذلك عند إعداد توزيع سعر الشراء.

وكجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها، حصلنا على كافة اتفاقيات الاقتناء الهامة وقمنا بقراءتها للتأكد من استيعابنا لأهم عناصر الصفقة، بما في ذلك المقابل المادي والأصول والالتزامات المكتسبة.

تضمنت إجراءات تدقيقنا ما يلي:

- مراجعة مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة لعملية الاقتناء بما في ذلك تحديد التوقيت المناسب لممارسة التأثير الهام على الشركة؛
  - مراجعة والتحقق من مدى ملاءمة القيم العادلة المتعلقة بموجودات ومطلوبات الأعمال المقنتاة؛
- كما تحققنا من صحة وملاءمة الإفصاحات المتضمنة في الإيضاحات الواردة ضمن البيانات المالية.

#### 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 مراقبي الحسابات حولها. نتوقع الحصول على التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2016 بعد تاريخ تقرير مراقبي 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 لمراقبي الحسابات، إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا رفع تقرير حول تلك الوقائع. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

#### مسئوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية 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 المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين (تتمة)  
الشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.ع)  
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

2- الانخفاض في قيمة الاستثمارات في شركات زميلة:

بلغت الاستثمارات في شركات زميلة 42,229,673 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016 بما يمثل 8.2% من إجمالي الموجودات. انظر السياسات المحاسبية العامة 2.3.1 والتقديرات المحاسبية الهامة 4 وإيضاح 7 من البيانات المالية المجمعة.

يتم إجراء اختبار لتحديد الانخفاض في القيمة الدفترية الإجمالية لكل استثمار في شركة زميلة على حدة (بما في ذلك الشهرة)، وهو ما يخضع لبعض الأحكام ويستند إلى عدد من الافتراضات. وبالتالي، فقد وجدنا أن هذا الأمر هو أحد أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من إجراءات تدقيقنا، فقد قمنا بتقييم طريقة معالجة الإدارة لمؤشرات الانخفاض في قيمة الاستثمار في شركات زميلة. ومن أجل تقييم هذه المعالجة، قمنا بتحديد ما إذا كان هناك أي تغييرات جوهرية سلبية طرأت على البيئة التكنولوجية أو السوقية أو الاقتصادية أو القانونية التي تعمل فيها الشركة المستثمر بها، أو تغييرات هيكلية في مجال الصناعة التي تعمل فيها الشركة المستثمر بها، أو تغييرات في البيئة السياسية أو القانونية من شأنها التأثير على أعمال الشركة المستثمر بها، وكذلك التغييرات في الوضع المالي للشركة المستثمر بها. كما أن الانخفاض الهام أو المتواصل في القيمة العادلة للاستثمار لأقل من تكلفته يعد بمثابة دليل موضوعي على انخفاض القيمة.

3- تقييم الاستثمارات في أوراق مالية والانخفاض في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع:

تتكون الاستثمارات في أوراق مالية بصورة رئيسية من استثمارات في أسهم خاصة مُدارة من قبل أطراف أخرى وصناديق وأوراق مالية مسعرة. تُصنف هذه الأدوات كاستثمارات متاحة للبيع واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل، ويتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة مع تسجيل التغيير المقابل في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر أو بيان الدخل المجمع، بناءً على تصنيف الأوراق المالية (انظر السياسة المحاسبية الهامة 2.3.6 والتقديرات المحاسبية الهامة 4 وإيضاحي 8 و 10 من البيانات المالية المجمعة).

تقوم الشركة بإجراء التقييم باستخدام التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

- يمثل المستوى 1 التقييمات على أساس الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة؛
- يمثل المستوى 2 التقييمات على أساس آخر بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى 1 والتي تكون ملحوظة بشكل مباشر أو غير مباشر؛
- يمثل المستوى 3 التقييمات على أساس المدخلات غير الملحوظة المتعلقة بالأصل.

يتسم تقييم الاستثمار في أوراق مالية بأنه تقديري بصورة متأصلة، وذلك بالدرجة الأولى للأدوات المصنفة ضمن المستوى 2 و 3، نظراً لتقييمها باستخدام مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة في سوق نشط.

إضافة إلى ذلك، تحدد المجموعة ما إذا كان يتوفر دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمارات الفردية المصنفة كمتاحة للبيع. وفي هذه الحالات، يتم تحويل التغيير التراكمي في القيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر إلى بيان الدخل المجمع. ومع الأخذ في الاعتبار الجانب التقديري المتأصل لكل من تقييم الأدوات المصنفة ضمن المستويين 2 و 3 وتقييم الانخفاض في القيمة، فقد وجدنا أن هذا الأمر هو أحد أمور التدقيق الرئيسية. تقدر الاستثمارات في الأوراق المالية المصنفة ضمن المستويين 2 و 3 بمبلغ 53,051,954 دينار كويتي و 37,135 دينار كويتي على التوالي كما في 31 ديسمبر 2016.

كجزء من إجراءات تدقيقنا، قمنا باختبار مقدار القيم العادلة المدرجة ضمن المستوى 1 من خلال مقارنة القيم العادلة المسجلة من قبل المجموعة مع البيانات السوقية المتاحة للجمهور. وبالنسبة لكافة القيم العادلة المدرجة ضمن المستوى 2 والمستوى 3، فقد قمنا بالتحقق من مدى ملاءمة النماذج المستخدمة من قبل المجموعة ومدى موثوقية البيانات المستخدمة كمدخلات في هذه النماذج. كما قمنا بالتحقق من مدى كفاية إفصاحات القيمة العادلة الواردة في البيانات المالية المجمعة.

إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم طريقة معالجة الإدارة لمؤشرات الانخفاض في القيمة، والتحقق من الأسس المتبعة من قبل الإدارة في تحديد الانخفاض الهام والمتواصل في القيمة العادلة للأوراق المالية لأقل من تكلفتها ومن ثم مناقشة هذا الأمر مع الإدارة العليا.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين (تتمة)  
الشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.ع)  
دولة الكويت

#### تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية 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، 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 2016 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.



بدر عبدالله الزمان

سجل مراقبي الحسابات رقم 62 فئة أ  
ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

الكويت في: 14 فبراير 2017

قيس محمد النصف

مراقب حسابات ترخيص رقم 38 فئة أ  
BDO النصف وشركاه

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين (تتمة)  
الشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.ع)  
دولة الكويت

#### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن 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 الإهمال أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
  - تفهم أنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية 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 مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
  - تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتويات البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل.
  - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأعمال داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إن مسئوليتنا هي إبداء التوجيهات والإشراف على وتنفيذ عملية التدقيق للمجموعة. نتحمل المسؤولية كاملةً عن رأي التدقيق.
- نقوم بالتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة، على سبيل المثال لا الحصر، فيما يتعلق بالنطاق المخطط لعملية التدقيق وتوقيتها ونتائجها الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أنظمة الرقابة الداخلية والتي قد يتم تحديدها خلال عملية التدقيق.
- كما نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم أيضاً بشأن جميع العلاقات وغيرها من الأمور التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على استقلاليتنا والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.
- ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، ولذلك فهي تعتبر أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع القوانين أو اللوائح الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، عدم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2016

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاح	2016	2015
<b>الموجودات</b>		
<b>موجودات غير متداولة</b>		
ممتلكات ومنشآت ومعدات	27,677,136	29,148,315
استثمارات عقارية	367,463,542	358,617,417
استثمارات في شركات زميلة	42,229,673	23,806,575
استثمارات متاحة للبيع	24,674,581	21,352,246
	<b>462,044,932</b>	<b>432,924,553</b>
<b>موجودات متداولة</b>		
أراضي وعقارات بغرض المتاجرة	11,778,895	8,866,615
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	29,347,879	27,289,220
ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى	8,089,088	9,871,068
النقد والنقد المعادل	3,483,272	7,006,106
	<b>52,699,134</b>	<b>53,033,009</b>
<b>إجمالي الموجودات</b>	<b>514,744,066</b>	<b>485,957,562</b>
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>		
<b>حقوق الملكية</b>		
رأس المال	178,708,714	178,708,714
علاوة إصدار	1,308,384	1,308,384
أسهم خزينة	(2,117,879)	(2,058,200)
احتياطي إجباري	33,922,277	32,321,599
احتياطي إختياري	26,319,731	25,519,392
احتياطيات أخرى	7,530,000	9,062,876
أرباح مرحلة	39,048,176	33,934,717
<b>إجمالي حقوق الملكية المتاحة لمساهمي الشركة الأم</b>	<b>284,719,403</b>	<b>278,797,482</b>
<b>حقوق الجهات غير المسيطرة</b>	<b>22,709,860</b>	<b>39,571,131</b>
<b>إجمالي حقوق الملكية</b>	<b>307,429,263</b>	<b>318,368,613</b>
<b>مطلوبات غير متداولة</b>		
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	947,659	1,200,862
تمويل من الغير - الجزء غير المتداول	153,840,383	116,225,325
	<b>154,788,042</b>	<b>117,426,187</b>
<b>مطلوبات متداولة</b>		
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	23,702,611	22,687,836
تمويل من الغير - الجزء المتداول	28,824,150	27,474,926
	<b>52,526,761</b>	<b>50,162,762</b>
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>207,314,803</b>	<b>167,588,949</b>
<b>إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات</b>	<b>514,744,066</b>	<b>485,957,562</b>

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

عبدالفتاح محمد رفيع معرفي  
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل المجموع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاح	2016	2015
<b>الإيرادات</b>		
إيرادات تأجير استثمارات عقارية وإيرادات فندقية	24,812,276	20,148,357
تكاليف التشغيل	(10,745,586)	(8,325,267)
صافي إيرادات التأجير وإيرادات فندقية	14,066,690	11,823,090
أرباح بيع عقارات استثمارية	-	1,317,200
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	5,715,998	3,704,454
أرباح أراضي وعقارات بغرض المتاجرة	55,898	127,899
أرباح ناتجة عن إعادة تصنيف استثمار إلى شركة تابعة	-	10,013,600
ربح اقتناء حصص في شركات زميلة	4,055,024	-
صافي أرباح استثمارات في شركات زميلة	2,507,600	1,063,530
صافي أرباح استثمارات مالية	1,312,517	2,382,416
إيرادات أخرى	156,419	1,367,806
<b>إجمالي الإيرادات</b>	<b>27,870,146</b>	<b>31,799,995</b>
<b>المصاريف والأعباء الأخرى</b>		
تكاليف الموظفين	2,604,101	2,606,455
مصاريف وأعباء أخرى	1,057,699	705,063
أعباء تمويل	5,926,140	4,935,663
مخصصات وانخفاض في القيمة	542,391	1,295,467
<b>إجمالي المصروفات</b>	<b>10,130,331</b>	<b>9,542,648</b>
صافي الربح قبل الإستقطاعات	17,739,815	22,257,347
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	(82,694)	(159,999)
ضريبة دعم العمالة الوطنية	(405,156)	(518,383)
مصروف الزكاة	(103,873)	(183,465)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(128,000)	(128,000)
<b>صافي ربح السنة</b>	<b>17,020,092</b>	<b>21,267,500</b>
<b>يوزع كما يلي:</b>		
مساهمي الشركة الأم	15,287,068	20,591,397
حقوق الجهات غير المسيطرة	1,733,024	676,103
	<b>17,020,092</b>	<b>21,267,500</b>
ربحية السهم لمساهمي الشركة الأم (فلس)	8.67	11.66

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

عدوان محمد العدواني  
نائب رئيس مجلس الإدارة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إجمالي حقوق الملكية	حقوق الجهات غير المسيطرة		حقوق الملكية المتاحة لمساهمي الشركة الأم							
	المجموع	أرباح مرحلة	احتياطي (إيضاح 17)	احتياطي	احتياطي إجباري	أرباح أخرى	احتياطي (إيضاح 17)	احتياطي إجباري	احتياطي	أرباح مرحلة
280,267,631	12,379,733	267,887,898	35,187,204	8,398,606	24,440,329	30,163,475	(1,808,875)	1,308,384	170,198,775	الرصيد كما في 1 يناير 2015
21,267,500	676,103	20,591,397	20,591,397	-	-	-	-	-	-	صافي ربح السنة
666,137	1,867	664,270	664,270	-	-	-	-	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى
(249,325)	-	(249,325)	-	-	-	-	(249,325)	-	-	شراء أسهم خزينة
-	-	-	(8,509,939)	-	-	-	-	-	8,509,939	توزيعات أسهم منحة
(10,116,334)	-	(10,116,334)	(10,116,334)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية
-	-	-	(3,237,187)	-	1,079,063	-	-	-	-	المحور للاحتياطيات
(152,504)	(172,080)	19,576	19,576	-	-	-	-	-	-	أثر اقتناء حصة إضافية في شركة تابعة
27,265,755	27,265,755	-	-	-	-	-	-	-	-	أثر إعادة تصنيف استثمار إلى شركة تابعة
(580,247)	(580,247)	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات نقدية لشركة تابعة
318,368,613	39,571,131	278,797,482	33,934,717	9,062,876	25,519,392	32,321,599	(2,058,200)	1,308,384	178,708,714	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2015
318,368,613	39,571,131	278,797,482	33,934,717	9,062,876	25,519,392	32,321,599	(2,058,200)	1,308,384	178,708,714	الرصيد كما في 1 يناير 2016
17,020,092	1,733,024	15,287,068	15,287,068	-	-	-	-	-	-	صافي ربح السنة
(1,597,661)	(64,785)	(1,532,876)	-	(1,532,876)	-	-	-	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى
(59,679)	-	(59,679)	-	-	-	-	(59,679)	-	-	شراء أسهم خزينة
(8,839,948)	-	(8,839,948)	(8,839,948)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 25)
-	-	-	(2,401,017)	-	800,339	1,600,678	-	-	-	المحور للاحتياطيات
(16,887,914)	(17,955,270)	1,067,356	1,067,356	-	-	-	-	-	-	أثر اقتناء حصة إضافية في شركة تابعة
(574,240)	(574,240)	-	-	-	-	-	-	-	-	(إيضاح 24)
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	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016

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

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2015	2016
21,267,500	17,020,092
(1,388,680)	(1,569,316)
1,882,955	(98,414)
171,862	70,069
666,137	(1,597,661)
21,933,637	15,422,431
21,255,667	13,754,192
677,970	1,668,239
21,933,637	15,422,431

بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

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 احتياطيات شركات زميلة

فروق ترجمة بيانات مالية بعملة أجنبية

مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى

إجمالي الدخل الشامل المجمع للسنة

يوزع كما يلي:

مساهمي الشركة الأم

حقوق الجهات غير المسيطرة

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

إيضاح	2016	2015
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:		
صافي ربح السنة	17,020,092	21,267,500
تسويات لـ:		
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	(5,715,998)	(3,704,454)
أرباح بيع استثمارات عقارية	-	(1,317,200)
أرباح ناتجة عن إعادة تصنيف استثمار الى شركة تابعة	-	(10,013,600)
صافي أرباح استثمارات في شركات زميلة	(6,562,624)	(1,063,530)
صافي أرباح استثمارات مالية	(1,312,517)	(2,382,416)
فروقات تقييم عملة	8,612	(30,546)
استهلاكات	1,738,264	1,623,325
أعباء تمويل	5,926,140	4,935,663
مخصصات وانخفاض في القيمة	542,391	1,295,467
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين - المكون خلال السنة	112,259	260,503
أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل	11,756,619	10,870,712
أراضي وعقارات بغرض المتاجرة	(2,912,280)	(331,352)
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	(3,373,762)	(9,622,501)
ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى	(2,149,148)	(2,395,902)
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	(1,368,425)	(581,275)
النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية	1,953,004	(2,060,318)
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين - المدفوع خلال السنة	(365,462)	(164,601)
صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية	1,587,542	(2,224,919)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:		
المدفوع لاقتناء ممتلكات ومنشآت ومعدات	(509,948)	(1,369,792)
المدفوع لاقتناء استثمارات عقارية	(2,887,263)	(720,889)
المحصل من بيع استثمارات عقارية	-	6,000,000
المدفوع لاقتناء حصة إضافية في شركات تابعة	(16,887,914)	(129,385)
النقد الناتج من اقتناء شركة تابعة	-	4,981,791
المدفوع لشراء حصص في شركات زميلة	(8,410,639)	(3,091,740)
المحصل من توزيعات أرباح من شركات زميلة	1,995,762	785,294
المدفوع لشراء استثمارات متاحة للبيع	(5,096,124)	(4,621,809)
المحصل من بيع استثمارات متاحة للبيع	260,674	5,497,552
توزيعات أرباح محصلة	2,430,953	1,540,660
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية	(29,104,499)	8,871,682
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:		
تمويل من الغير	38,964,282	9,710,675
شراء أسهم خزانة	(59,679)	(249,325)
توزيعات أرباح مدفوعة	(8,543,674)	(9,638,406)
أعباء تمويل مدفوعة	(5,792,566)	(5,412,778)
حقوق جهات غير مسيطرة	(574,240)	(580,247)
صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة التمويلية	23,994,123	(6,170,081)
صافي التغير في النقد والنقد المعادل	(3,522,834)	476,682
النقد والنقد المعادل في بداية السنة	7,006,106	6,529,424
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	3,483,272	7,006,106

## 1. نبذة عن المجموعة

تأسست الشركة التجارية العقارية كشركة مساهمة كويتية مغلقة "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 وإنشاء 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 تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها بالكويت أو في الخارج ولها أن تشتري هذه الهيئات أو أن تلحقها بها أو كما ينص عليه عقد التأسيس مادة 5 والنظام الأساسي للشركة مادة 4. يتعين على إدارة الشركة مزاوله جميع الأغراض التي أسست من أجلها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء.

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

بتاريخ 21 ديسمبر 2004، تم إدراج أسهم الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية.

تتضمن البيانات المالية المجمعة للبيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة المبينة في إيضاح (24) (يشار إليهم مجتمعين "بالمجموعة").

بتاريخ 1 فبراير 2016، تم نشر قانون الشركات الجديد رقم 1 لسنة 2016 في الجريدة الرسمية. إن القانون الجديد واجب التطبيق اعتباراً من 26 نوفمبر 2012. بموجب القانون الجديد، تم إلغاء قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 وتعديلاته. بتاريخ 12 يوليو 2016 صدرت اللائحة التنفيذية للقانون رقم 1 لسنة 2016 وتم نشرها في جريدة الكويت اليوم بتاريخ 17 يوليو 2016 والتي بموجبها تم إلغاء اللائحة التنفيذية لقانون الشركات رقم 25 لسنة 2012. وعلى الشركات أن توفق أوضاعها طبقاً لأحكام القانون خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بأحكام اللائحة التنفيذية.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 14 فبراير 2017

## 2. أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة

### 2.1 أسس 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 مماثل 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

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 2016 أو بعد ذلك التاريخ. وعلى الرغم من أنه لم يكن لتطبيق هذه المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة أي أثر مادي على المبالغ الموضح عنها للسنة الحالية أو السنوات السابقة، إلا أنها قد تؤثر على محاسبة المعاملات أو الترتيبات التعاقدية المستقبلية.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية المتعلقة بمبادرة الإفصاح.
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 الترتيبات التعاقدية المشتركة المتعلقة بالمعالجة المحاسبية للاستحواذ على الحصص في العمليات المشتركة.
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 16 الممتلكات، الآلات والمعدات ومعيار المحاسبة الدولي رقم 38 الموجودات غير الملموسة، وذلك بشأن إيضاح طرق الاستهلاك والإطفاء المقبولة.
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 16 الممتلكات، الآلات والمعدات ومعيار المحاسبة الدولي رقم 41 الزراعة: النباتات في مرحلة الإثمار.

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء صدر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 في مايو 2014، وهو واجب التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. أسس المعيار رقم 15 نموذج شامل واحد تستعين به المنشآت في المحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء. سوف يحل المعيار رقم 15 محل الإرشادات السارية بشأن الاعتراف بالإيرادات بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم 18 الإيرادات ورقم 11 عقود الإنشاءات وما يتصل بها من تفسيرات عندما يسري العمل به.
- ويقوم المبدأ الأساسي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 على أنه يتعين على المنشأة الاعتراف بإيراداتها بطريقة تتماشى مع تحويل السلع أو الخدمات المتفق عليها للعملاء بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه لقاء تلك السلع أو الخدمات.

#### • المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار

- صدر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 في يناير 2016 على أن يتم العمل به للفترات السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2019 أو بعدها. حيث يتناول المعيار تفاصيل حول كيفية قيام المنشأة المعدة للتقارير وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية بالاعتراف بعقود الإيجار وقياسها وعرضها والإفصاح عنها. يقدم المعيار للمستأجر نموذج محاسبة واحد بحيث يتعين بموجبه على المستأجر تسجيل موجودات ومطلوبات جميع عقود الإيجار إلا إذا كانت مدة عقود الإيجار 12 شهراً أو أقل، أو كانت قيمة الأصل المعني غير هامة. وفي ظل هذا المعيار، يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي، مع بقاء منهج المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 بشأن محاسبة المؤجر دون تغيير إلى حد كبير عن سلفه معيار المحاسبة الدولي رقم 17.

- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 البيانات المالية المجمعة، وعلى معيار المحاسبة الدولي رقم 28 الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (2011)، وذلك بشأن معالجة بيع الموجودات أو مشاركتها بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك. تم تأجيل تاريخ سريان هذه التعديلات لأجل غير مسمى.

تتوقع الإدارة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة على البيانات المالية للمجموعة عند دخولها حيز النفاذ. كما تتوقع ألا يكون لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات أي أثر مادي على بياناتها المالية في فترة التطبيق الأولى لها، وذلك باستثناء المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 9 و15 و16.

وقد ينتج عن تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية رقمي 15 و9 أثر مادي على المبالغ والإفصاحات الواردة ضمن البيانات المالية للمجموعة فيما يتعلق بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء والمطلوبات المالية للمجموعة. وقد ينتج كذلك عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 أثر مادي على المبالغ والإفصاحات الواردة ضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة فيما يتعلق بالإيجارات. مع ذلك، فإنه ليس عملياً لتوفير تقدير معقول لأثر تطبيق هذه المعايير حتى تنفذ الشركة الأم استعراضاً مفصلاً.

### 2.3 السياسات المحاسبية الهامة

#### 2.3.1 أساس التجميع

##### الشركات التابعة

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

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

يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تسيطر الشركة الأم على الشركة التابعة ويتوقف التجميع عندما تفقد الشركة الأم السيطرة على الشركة التابعة. وبصفة خاصة، يتم إدراج الدخل والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المقتناة أو المباعية 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.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 27 البيانات المالية المنفصلة والمتعلقة بالمعالجة المحاسبية للاستثمارات في الشركات التابعة والمشاريع المشتركة والشركات الزميلة لتكون المحاسبة عنها اختيارياً باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المنفصلة.

- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 البيانات المالية المجمعة، والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12 الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى، ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، وذلك فيما يتعلق بتطبيق استثناء التجميع على المنشآت الاستثمارية.

- التحسينات السنوية على دورة المعايير الدولية للتقارير المالية 2012 – 2014 والتي تشمل تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 5، والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7، ومعيار المحاسبة الدولي رقم 19 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 34.

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

لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها ليست واجبة التطبيق بعد:

#### المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

- التحسينات السنوية على دورة المعايير الدولية للتقارير المالية 2014 – 2016 بتعديل المعايير الدولية للتقارير المالية رقمي 1 و12 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28. يسري العمل بالتعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 للفترات السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2018 أو بعدها، بينما يسري العمل بالتعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12 للفترات السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2017 أو بعدها.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 7 بيان التدفقات النقدية لتوفير الإفصاحات التي تمكن مستخدمي البيانات المالية من تقييم التغييرات في المطلوبات الناتجة عن أنشطة التمويل. يسري العمل بهذه التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2017 أو بعدها.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 40 الاستثمارات العقارية: ترتبط تلك التعديلات بتعديل نص الفقرة رقم 57 لتنص على أن تقوم المنشأة بتحويل أي عقار إلى استثمار عقاري أو من استثمار عقاري فقط عند وجود دليل على التغيير في استخدامه. ويقع التغيير في استخدام العقار في حال استوفى العقار أو لم يستوف تعريف معنى الاستثمار العقاري. لا يعتبر تغيير الإدارة نيتها لاستخدام العقار في حد ذاته دليلاً على تغيير استخدامه. وقد تم تعديل الفقرة لتنص على أن قائمة الأمثلة التي تضمنتها هي قائمة غير شاملة. يسري العمل بهذه التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2018 أو بعدها.

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية (النسخ المعدلة في 2009 و2010 و2013 و2014)

تم إصدار النسخة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 والتي تشمل متطلبات محاسبة الأدوات المالية، والتي تحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم 39 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس. يتضمن المعيار متطلبات للأمر التالية:

- **التصنيف والقياس:** يتم تصنيف الموجودات المالية بالرجوع إلى نموذج الأعمال والذي من خلاله تم الاحتفاظ بها وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية. تقدم نسخة 2014 من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 فئة "القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" لبعض أدوات الدين. يتم تصنيف المطلوبات المالية بطريقة مماثلة ضمن معيار المحاسبة الدولي رقم 39، ولكن هناك اختلافات في متطلبات تطبيق قياس مخاطر الائتمان الخاصة بالمنشأة نفسها.
- **انخفاض القيمة:** تقدم نسخة 2014 من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 نموذج "خسارة الائتمان المتوقعة" 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 بشكل أقرب مع أنشطة إدارة المخاطر لدى المنشآت عند التحوط للمخاطر المالية وغير المالية.
- **إلغاء الاعتراف:** تم استخدام نفس متطلبات إلغاء الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم 39.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

يتم المحاسبة عن التغييرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقد السيطرة على الشركة التابعة كعمالات 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.

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.

### 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 المكتتاة وكذلك أية حقوق ملكية مصدرية من المجموعة مقابل الاقتناء. يتم إثبات المصاريف المتعلقة بالاقتناء بصفة عامة في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

يتم الاعتراف المبدئي للموجودات والمطلوبات المكتتاة 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 المكتتاة والقيمة العادلة لأي حصة مكتتاة في السابق عن صافي قيمة الموجودات المكتتاة والمطلوبات المتكبدة كما في تاريخ الاقتناء. في حال زيادة صافي قيمة الموجودات المكتتاة والمطلوبات المتكبدة عن المقابل المحول وحصة حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة المكتتاة والقيمة العادلة لأي حصة مكتتاة في السابق، يتم إدراج تلك الزيادة مباشرة في بيان الدخل المجمع كأرباح.

يتم قياس حصة حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة التابعة المكتتاة بنسبة حصة الحقوق غير المسيطرة في صافي الموجودات المحددة للشركة المكتتاة 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 المكتتاة 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 لوحدات 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 ووفقاً 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.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

### استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

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.

المشروع المشترك هو نوع من الترتيب المشترك يكون للأطراف الذين لديهم سيطرة مشتركة على الترتيب حقوق في صافي موجودات المشروع المشترك. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً في السيطرة على ترتيب ما وتتواجد فقط عندما تتطلب القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات الصلة موافقة الأطراف المشتركة بالإجماع.

إن الاعترافات التي تم أخذها عند تحديد التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة تشبه تلك الاعترافات اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. تتم المحاسبة على استثمار المجموعة في شركاتها الزميلة والمشاريع المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك مبدئياً بالتكلفة. ويتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لإثبات التغييرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. إن الشهرة المتعلقة بشركة زميلة أو مشروع مشترك مدرجة في القيمة الدفترية للاستثمار وهي غير مضافة ولا مختبرة فريداً للتحقق من انخفاض قيمتها. ويعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج أعمال الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. يتم عرض أي تغيير في بيان الدخل الشامل الآخر لهذه الشركات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يوجد تغير معترف به مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، تثبت المجموعة حصتها في أي تغيير، حيثما كان مناسباً، في بيان التغير في حقوق الملكية المجمع. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة وشركتها الزميلة أو المشروع المشترك، إلى مدى حصة الشركة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. يتم عرض إجمالي حصة المجموعة في نتائج شركة زميلة ومشروع مشترك في مقدمة بيان الدخل المجمع خارج الربح التشغيلي، كما أنه يمثل الربح أو الخسارة بعد خصم الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة أو المشروع المشترك. يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك لنفس فترة البيانات المالية للمجموعة. وكلما كان ذلك ضرورياً يتم عمل تعديلات لتتماشى السياسات المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية تحدد المجموعة ما إذا كان ضرورياً الاعتراف بأي خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركاتها الزميلة أو المشروع المشترك. تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة المستردة للشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمتها الدفترية ثم تثبت خسارة انخفاض قيمة شركة زميلة أو مشروع مشترك في بيان الدخل المجمع.

عندما تفقد المجموعة تأثيراً جوهرياً على الشركة الزميلة أو المشروع المشترك تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. أي الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك عند فقدان تأثير جوهري أو سيطرة مشتركة عليها والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به ومحصل البيع يتم إثباته في بيان الدخل المجمع.

### 2.3.2 ممتلكات ومنشآت ومعدات

تظهر الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة سعر الشراء وأي تكلفة مرتبطة مباشرة 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.

يتم احتساب استهلاك الممتلكات والمنشآت والمعدات بطريقة القسط الثابت على أساس الأعمار الإنتاجية المقدره باستثناء الأراضي. يتم تخفيض قيمة الممتلكات والمنشآت والمعدات إلى قيمتها الاستردادية وذلك حال زيادة القيمة الدفترية عن القيمة الاستردادية المقدره.

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

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 2016

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

### 2.3.3 مشاريع قيد التنفيذ

يتم قيد التكاليف المتكبدة على إنشاء أو إنتاج أصول رأسمالية ضمن مشاريع قيد التنفيذ حتى يتم الانتهاء من إنشاء أو إنتاج هذه الأصول وعندئذ يتم إعادة تصنيفها إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات أو استثمارات عقارية أو عقارات بغرض المتاجرة، وتتضمن تكلفة المشاريع قيد التنفيذ كافة التكاليف المباشرة بالإضافة إلى التكاليف الأخرى المتكبدة التي يمكن تخصيصها على أسس معقولة.

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 انتهاء وتطوير العقار أو تاريخ تحديد القيمة العادلة لها بشكل موثوق فيه أيهما أقرب.

### 2.3.4 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.

### 2.3.5 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.

### 2.3.6 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 ومدنيون. 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 2016

(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 ومدنيون 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 التغير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى وتتراكم ضمن احتياطي التغير في القيمة العادلة. في حالة بيع أو انخفاض قيمة الموجودات "المتاحة للبيع"، يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المترجمة من قبل ضمن بند احتياطي التغير 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 استلام تلك التوزيعات، ويتم إثبات أرباح أو خسائر فروق العملة المتعلقة بها ضمن بنود بيان الدخل الشامل الأخرى.

### قروض ومدنيون

هي موجودات مالية بخلاف المشتقات ذات استحقاق ثابت أو محدد، وهي غير مسعرة في أسواق نشطة. تثبت القروض والمدنيون (الذمم التجارية والمدنيون الآخرون 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 المقتررة 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 تغير 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 والمدنيون 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 2016

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

#### المطلوبات المالية

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

#### الاستبعاد

يتم حذف المطلوبات المالية فقط عند الوفاء بالالتزام أو انتهائه. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام والمقابل المدفوع والدائنين 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.

#### 2.3.7 أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

يتم إثبات الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة عند الاستحواذ عليها بالتكلفة، يتم تحديد التكلفة وفقاً لتكلفة كل أرض أو عقار علي حدة حيث تتمثل التكلفة في القيمة العادلة للمقابل المدفوع مضافاً إليه مصروفات نقل الملكية 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 المقدرة ناقصاً المصروفات المقدرة اللازمة لإتمام البيع. تدرج أرباح أو خسائر بيع الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة في بيان الدخل المجموع بمقدار الفرق بين القيمة البيعية والقيمة الدفترية لها.

#### 2.3.8 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للموظفين عند ترك الخدمة طبقاً للاحقة مزايا 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.

#### 2.3.9 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 للنقود والمخاطر المحددة للالتزام.

#### 2.3.10 حقوق الملكية والاحتياطيات وتوزيعات الأرباح

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

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

#### 2.3.11 أسهم خزائنة

تتمثل أسهم الخزائنة 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 الخزائنة 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 الخزائنة" والذي يعتبر غير قابل للتوزيع، كما يتم تحميل الخسارة المحققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسارة الإضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات ثم علاوة الإصدار. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزائنة لمقابلة الخسارة المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار ثم الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة والربح الناتج عن بيع أسهم الخزائنة.

### إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

#### 2.3.12 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.

##### 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.

#### 2.3.13 الاعتراف بالإيرادات

يتم إثبات ناتج بيع الاستثمارات المالية والعقارية وكذلك الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة من ربح أو خسارة 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 (2.3.15).

يتم إثبات الإيرادات الفندقية عند إتمام تأدية الخدمة للعملاء.

يتم إدراج التوزيعات العائدة عن الاستثمارات في بيان الدخل المجموع عند ثبوت الحق في استلامها.

#### 2.3.14 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.

#### 2.3.15 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 2016

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

#### 2.3.16 الزكاة والاستقطاعات

تقع مسؤولية دفع الزكاة الشرعية على عاتق المساهمين وليس على الشركة الأم.

تحتسب المجموعة مصروف الزكاة، وضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 46 لسنة 2006 ورقم 19 لسنة 2000 ويعترف بهما كمصروف في الفترة التي تخصهما على أساس مبدأ الاستحقاق.

يتم إدراج مساهمة المجموعة في حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي 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 مراقبة تطور أسعار صرف العملات الأجنبية وأي تغير قد يؤدي سلباً

على نتائج أعمال المجموعة. فيما يلي صافي مراكز العملات الأجنبية مقومة بالدينار الكويتي كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

	2015	2016
دولار أمريكي	26,062,840	24,074,592
جنه استرليني	9,800,070	8,276,608
دينار بحريني	21,029,252	26,126,115
أخرى	15,824,786	20,371,755

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:

	2015		2016	
	بيان الدخل	حقوق الملكية	بيان الدخل	حقوق الملكية
دولار أمريكي	783,847	519,295	633,871	569,859
جنه استرليني	246,514	243,489	205,740	208,090
دينار بحريني	1,023,360	28,103	1,275,691	30,615
أخرى	686,747	104,493	924,746	93,842

مخاطر سعر الفائدة

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.

مخاطر القيمة العادلة

إن مخاطر أسعار حقوق الملكية هي مخاطر تذبذب الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. إن الأدوات المالية التي يحتل أن تعرض المجموعة لمخاطر السوق تتألف بشكل رئيسي من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل واستثمارات متاحة للبيع. تدبير 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.

### إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

#### (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 والمرابحات لدى البنوك والمؤسسات المالية والمدينين التجاريين والأطراف ذات الصلة. تحصل المجموعة على الضمانات الملزمة من العملاء في حالة المدينين 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 مخاطر السيولة وذلك لإدارة التمويل قصير وطويل الأجل للمجموعة بالإضافة إلى متطلبات إدارة السيولة. 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 المخصصة:-

2016			
خلال 3 أشهر	من 3 أشهر إلى 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات
13,204,199	23,000,607	164,282,835	14,557,739
3,455,282	18,595,794	-	-
تمويل من الغير ذمم دائنة			
2015			
خلال 3 أشهر	من 3 أشهر إلى 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات
8,405,372	24,752,693	126,158,819	-
1,725,710	19,767,694	-	-
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. تدبير 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 فان 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 الديون إلى إجمالي رأس المال.

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

إن نسبة المديونية في نهاية السنة كانت كما يلي:

	2015	2016
تمويل من الغير	143,700,251	182,664,533
ناقصاً: النقد والنقد المعادل	(7,006,106)	(3,483,272)
صافي الدين	136,694,145	179,181,261
مجموع حقوق الملكية	318,368,613	307,429,263
نسبة المديونية (%)	42.94	58.28

### إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

#### 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	2015				
استثمارات متاحة للبيع:						
- أسهم مسعرة	933,371	914,285	الأول	آخر أمر شراء صافي قيمة	لا يوجد	لا يوجد
- ملكيات/ صناديق مدارة	23,704,075	20,400,826	الثاني	الوحدة المعلن	لا يوجد	لا يوجد
- أسهم غير مسعرة	37,135	37,135	الثالث	طرق تقييم فنية	القيمة الدفترية المعدلة	كلما زادت مخاطر السوق
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل:						
- ملكيات خاصة مدارة	29,347,879	27,289,220	الثاني	الوحدة المعلن	صافي قيمة	انخفضت القيمة العادلة

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

موجودات مالية:	31 ديسمبر 2016		31 ديسمبر 2015	
	القيمة الدفترية	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة
- مستحق من أطراف ذات صلة	137,010	137,010	112,105	112,105
- ذمم تجارية وغير تجارية	7,952,078	7,952,078	9,758,963	9,758,963
- نقد ونقد معادل	3,483,272	3,483,272	7,006,106	7,006,106
	11,572,360	11,572,360	16,877,174	16,877,174
مطلوبات مالية:				
- تمويل من الغير	182,664,533	181,375,289	142,733,342	143,700,251
- ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	23,702,611	23,702,611	22,684,836	22,684,836
	206,367,144	205,077,900	165,418,178	166,385,087

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. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

إن تطبيق السياسات المحاسبية المتبعة من المجموعة تتطلب 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 الهامة

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

### إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

#### 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 اقتناؤها مبدئياً بهدف تحقيق الربح القصير 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 كاستثمارات عقارية في حالة اقتنائها بغرض الحصول على إيرادات من تأجيرها أو الاستفادة من زيادة قيمتها الرأسمالية.

#### ممارسة التأثير الجوهري

يتم تصنيف استثمارات المجموعة في كل 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 فيها 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.

#### تصنيف المشاريع المشتركة:

قررت إدارة المجموعة قياس استثماراتها في مشاريع مشتركة مملوكة من خلال كيانات رأسمالية مشتركة أو تمويل مشترك بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

#### 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 الرئيسية 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 بمقيم 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 المجمع. 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 تغييرات 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 (22) يبين أثر ذلك على البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

(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 وعلى ذلك لا يتم عمل دراسة انخفاض في القيمة للشهرة بشكل مستقل. إيضاح (22) 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 التأخير في التحصيل عن متوسط فترة الائتمان، والتغيرات الملحوظة في الاقتصاديات العالمية والمحلية التي تؤدي بدورها إلى عدم القدرة على السداد. يتم إثبات انخفاض في قيمة أرصدة المدينون المستحقة عند التوصل لقناعة حول عدم قدرة الأطراف الأخرى على السداد وفقاً للشروط الإئتمانية. إيضاح (11) يبين أثر ذلك على البيانات المالية المجمعة.

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 28).

5. ممتلكات ومنشآت ومعدات

أراضي ومباني	أثاث وتجهيزات	مفروشات وأواني	أجهزة مكتبية ومعدات	أعمال قيد التنفيذ	المجموع
25,647,790	10,268,282	3,585,916	726,511	-	40,228,499
950,096	174,138	110	245,448	-	1,369,792
-	550	-	29,522	212,791	242,863
26,597,886	10,442,970	3,586,026	1,001,481	212,791	41,841,154
326,380	31,167	331	152,071	-	509,949
-	(550)	-	(29,523)	(212,791)	(242,864)
26,924,266	10,473,587	3,586,357	1,124,029	-	42,108,239
2,379,360	4,552,435	3,484,085	653,634	-	11,069,514
511,381	1,016,113	42,932	52,899	-	1,623,325
2,890,741	5,568,548	3,527,017	706,533	-	12,692,839
559,987	1,040,305	43,043	94,929	-	1,738,264
3,450,728	6,608,853	3,570,060	801,462	-	14,431,103
23,473,538	3,864,734	16,297	322,567	-	27,677,136
23,707,145	4,874,422	59,009	294,948	212,791	29,148,315
40	10 - 5	5	6 - 3	-	-

إن الأراضي والمباني مرهونة لصالح مؤسسات مالية محلية عن عمليات تمويل حصلت عليها المجموعة (إيضاح 18).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

(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:

2015	2016	
286,144,100	358,617,417	الرصيد كما في 1 يناير
720,889	2,887,263	إضافات خلال السنة
(4,682,800)	-	مبيعات خلال السنة
1,730,774	-	المحول من مشاريع قيد التنفيذ
-	242,864	المحول من ممتلكات ومنشآت ومعدات
3,704,454	5,715,998	التغير في القيمة العادلة
71,000,000	-	أثر اقتناء شركة تابعة
358,617,417	367,463,542	الرصيد كما في 31 ديسمبر

تم التوصل إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016 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.

قد تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية استناداً إلى طريقة رسملة صافي أرباح العقار وعلى أساس أسعار الإيجار السارية بالسوق للوحدات لقابلة للتأجير (المستوى 3). إن معدل الرسملة المستخدم قد تم تحديده بالرجوع إلى معدلات رسملة الإيراد الملحوظة للمقيمين والمنطقة التي تقع بها العقارات، ويتم تعديل معدلات رسملة الإيراد على أساس دراية المقيمين بأية عوامل متعلقة بشكل خاص بتلك العقارات وينضم النمذج المستخدم بعض المدخلات الغير ملحوظة ومنها معدل الرسملة. بلغ متوسط معدل الرسملة المستخدم في التقييم 7.5% (أخذاً في الاعتبار رسملة الإيجارات وطبيعية العقار وظروف السوق الحالية). إن الزيادة في معدلات الرسملة سوف تؤدي إلى انخفاض القيمة العادلة بشكل هام والعكس صحيح.

لتقدير القيمة العادلة، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقارات هو أفضل استخدام لها.

تتضمن الاستثمارات العقارية عقارات بلغت قيمتها العادلة 282,005,260 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016 (238,290,960 دينار كويتي - 2015) مرهونة لصالح مؤسسات مالية محلية عن عمليات التمويل التي حصلت عليها المجموعة (إيضاح 18).

7. استثمارات في شركات زميلة

7.1 معلومات مالية

2015	2016	نسبة المساهمة %		النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	الشركة
		2015	2016			
8,637,616	11,009,371	20	27.42	استثمار عقاري	الكويت	برج هاجر العقارية
7,165,331	7,682,571	33.10	33.10	خدمات	الكويت	الكويتية للمنتزهات
3,270,759	3,082,062	21.68	21.68	استثمار عقاري	السعودية	بيان العقارية
2,760,000	2,794,532	19.35	19.35	شركة قابضة	الكويت	أفكار القابضة
874,943	2,057,964	22.67	22.84	استثمار عقاري	الكويت	مجمعات الأسواق التجارية
714,742	904,459	36	43.00	استثمار عقاري	الكويت	الفرص الخليجية
-	10,215,567	-	44.87	سياحة	الكويت	الجهراء السياحية
-	3,943,174	-	30.00	استثمار عقاري	الإمارات	فيكتشن كلوب فنشر
383,184	539,973					أخرى
23,806,575	42,229,673					

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

يتم المحاسبة عن جميع الاستثمارات في شركات زميلة أعلاه وفقاً لطريقة حقوق الملكية ضمن هذه البيانات المالية المجمعة. إن كافة استثمارات المجموعة في شركات زميلة غير مسعرة بإستثناء أسهم الشركة الكويتية للمنزعات والتي بلغت قيمتها العادلة 4,797,157 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016 (6,011,626 دينار كويتي - 2015).

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 للمنزعات

	2015	2016
موجودات متداولة	16,185,117	17,437,674
موجودات غير متداولة	21,179,651	20,085,474
مطلوبات متداولة	5,830,874	6,113,679
مطلوبات غير متداولة	9,752,507	8,016,650
الإيرادات	8,777,460	8,430,060
ربح السنة / إجمالي الدخل الشامل	1,733,824	1,736,906
التوزيعات النقدية المحصلة من الشركة الزميلة خلال السنة	336,494	294,432

شركة برج هاجر العقارية

	2015	2016
موجودات متداولة	37,969,171	24,846,039
موجودات غير متداولة	34,992,142	40,652,116
مطلوبات متداولة	12,020,097	11,330,683
مطلوبات غير متداولة	17,753,139	13,458,267
الإيرادات	13,507,648	18,170,862
ربح السنة / إجمالي الدخل الشامل	2,339,345	3,806,870
التوزيعات النقدية المحصلة من الشركة الزميلة خلال السنة	448,800	1,240,800

الجهراء السياحية

	2016
موجودات متداولة	2,129,353
موجودات غير متداولة	23,384,505
مطلوبات متداولة	1,777,763
مطلوبات غير متداولة	1,076,601

الإيرادات

ربح السنة / إجمالي الدخل الشامل  
التوزيعات النقدية المحصلة من الشركة الزميلة خلال السنة

2016
4,741,436
1,931,199
355,530

المعلومات الإجمالية للشركات الزميلة التي لا تعتبر جوهرية على حدة

2015	2016
(699,097)	60,495
2,157,384	(90,038)
1,461,287	(29,543)
8,003,626	13,322,164

حصة المجموعة في الربح أو الخسارة من العمليات المستمرة  
حصة المجموعة في بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة  
حصة المجموعة في إجمالي الدخل الشامل للسنة  
القيمة الدفترية الإجمالية لتلك الشركات الزميلة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

7.2 تغيرات في نسب الملكية واقتناء شركات جديدة

خلال السنة قامت المجموعة بشراء حصة قدرها 44.87% من حقوق ملكية شركة الجهراء السياحية من أحد الأطراف ذات الصلة وآخرين (إيضاح 26)، وقد تم تصنيف ذلك الاستثمار ضمن استثمار في شركة زميلة كما في 31 ديسمبر 2016. نتج عن عملية الشراء أرباح بمبلغ 4,437,372 دينار كويتي. تم الاعتراف بها في بيان الدخل للسنة الحالية بعد استبعاد أرباح بلغت 382,348 دينار كويتي.

فيما يلي بيان بالقيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المكتناه كما في تاريخ الشراء:

دينار كويتي	القيمة العادلة لصافي الموجودات المكتناه
21,262,854	حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي الموجودات المكتناه
9,704,519	المبلغ المدفوع مقابل الاستحواذ
(5,267,147)	ربح شراء بأسعار مخفضة
4,437,372	

خلال السنة تم الانتهاء من إجراءات تأسيس شركة فيكشن كلوب فنشر - المحدودة بالإمارات العربية المتحدة، وقد قامت المجموعة بالمساهمة بنسبة 30% في التأسيس بمبلغ 3,970,372 دينار كويتي وتم تصنيف الاستثمار كاستثمار في شركة زميلة، تم استبعاد أثر تلك المعاملة عند إعداد بيان التدفقات النقدية المجمع حيث أنها معاملة غير نقدية.

7.3 الانخفاض في القيمة ورد الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان هناك انخفاض في قيمة الشركات الزميلة عند وجود مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة. يتطلب ذلك تقدير المبلغ الممكن استرداده لوحدات توليد النقد التي توزع عليها هذه البنود. ويتم تحديد المبلغ الممكن استرداده استناداً إلى طريقة قيمة الاستخدام أو القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع أيهما أعلى.

بناءً على الدراسات التي قامت بها إدارة المجموعة تم إثبات خسائر انخفاض في القيمة بمبلغ 65,941 دينار كويتي للسنة الحالية (3,734,170 دينار كويتي - 2015) كما تم رد مخصص انخفاض في القيمة لبعض الاستثمارات الأخرى بمبلغ 1,191,857 دينار كويتي خلال السنة الحالية (2,697,520 دينار كويتي - 2015).

8.8 استثمارات متاحة للبيع

2015	2016
914,285	933,371
16,971,784	20,608,605
3,466,177	3,132,605
21,352,246	24,674,581

استثمارات في أسهم - مسعرة  
استثمارات في ملكيات خاصة مدارة بواسطة الغير  
استثمارات في صناديق

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

9.9 أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

2015	2016
8,535,263	8,866,615
504,603	3,116,845
(214,416)	(187,680)
41,165	(16,885)
8,866,615	11,778,895

الرصيد كما في 1 يناير  
إضافات  
مبيعات

(الانخفاض) / رد الانخفاض في القيمة  
الرصيد كما في 31 ديسمبر

تتمثل الإضافات في أراضي تم اقتنائها بمملكة البحرين من أحد الأطراف ذات الصلة (إيضاح 26).

تم التوصل للقيمة العادلة للأراضي والعقارات بغرض المتاجرة كما في 31 ديسمبر 2016 بناءً على التقييم الذي أجرى في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين غير ذي علاقة بالمجموعة على أساس أسعار السوق المقارنة للمناطق الواقعة فيها الأراضي والعقارات (المستوى الثاني) وأخذاً في الاعتبار طبيعة العقار وموقعه ومراحل تطويره.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

10. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

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

2015	2016
4,912,305	5,014,085
112,105	137,010
(4,242,823)	(4,187,166)
781,587	963,929
5,389,123	1,902,233
1,417,979	2,887,034
1,031,887	947,510
579,510	156,648
199,900	414,230
471,082	817,504
9,871,068	8,089,088

11. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

ذمم تجارية  
مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 26)  
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

مبالغ مسددة تحت اقتناء استثمارات  
دفعات مقدمة تحت حساب شراء أراضي  
دفعات مقدمة لمقاولين وموردين  
مصروفات مدفوعة مقدماً  
تأمينات مستردة  
أرصدة مدينة أخرى

بلغت أرصدة الذمم التجارية المستحقة وغير المحصلة 4,861,011 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016 مكون لها مخصص بمبلغ 4,187,166 دينار كويتي (4,746,164 دينار كويتي بمبلغ 4,242,823 دينار كويتي - 2015).

فيما يلي تحليل أعمار الذمم التجارية المستحقة وغير المحصلة:

2015	2016
260,573	398,036
142,883	225,196
90,476	58,912
4,252,232	4,178,867
4,746,164	4,861,011

30 - 60 يوم  
60 - 90 يوم  
90 - 120 يوم  
أكثر من 120 يوم

فيما يلي حركة مخصص ديون مشكوك في تحصيلها خلال السنة:

2015	2016
3,994,482	4,242,823
341,001	39,866
(144,824)	(87,723)
52,164	-
-	(7,800)
4,242,823	4,187,166

الرصيد كما في 1 يناير  
المكون خلال السنة  
رد مخصص ديون مشكوك في تحصيلها  
أثر اقتناء شركة تابعة  
ديون معدومة  
الرصيد كما في 31 ديسمبر

12. النقد والنقد المعادل

مراحيات لدى بنوك ومؤسسات مالية (تستحق خلال 3 شهور)  
نقد لدى بنوك ومؤسسات مالية  
نقد بالصندوق  
نقد لدى محافظ استثمارية

2015	2016
4,000,000	800,000
2,913,188	2,635,842
27,773	26,250
65,145	21,180
7,006,106	3,483,272
1.3	1.575

معدل العائد على المراحيات (%)

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 اسمية قدرها 100 فلس للسهم، وجميع الأسهم نقدية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

14. أسهم خزينة

2015	2016
22,688,693	23,462,666
1.27	1.31
1,769,718	1,853,551

عدد الأسهم - سهم  
النسبة إلى الأسهم المصدرة (%)  
القيمة السوقية

تلتزم الشركة الأم بالاحتفاظ باحتياطات وأرباح مرحلة تعادل تكلفة أسهم الخزينة المشتراة طوال فترة تملكها وذلك وفقاً لتعليمات الجهات الرقابية ذات العلاقة. علماً بأنه عدد 13,470,813 سهم من أسهم الخزينة كما في 31 ديسمبر 2016 (12,696,840 - 2015) تم تملكها من خلال إحدى الشركات التابعة.

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 العامة للمساهمين، 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. احتياطات أخرى

الإجمالي	احتياطي التغيير في القيمة العادلة	نصيب المجموعة فائض إعادة تقييم ترجمة عملات	احتياطي التغيير في القيمة العادلة من احتياطات ممتلكات ومنشآت ومعدات	الرصيد كما في 1 يناير 2015
8,398,606	4,488,441	50,208	5,547,886	4,488,441
664,270	(1,390,547)	171,862	-	(1,390,547)
9,062,876	3,097,894	222,070	5,547,886	3,097,894
9,062,876	3,097,894	222,070	5,547,886	3,097,894
(1,532,876)	(1,504,530)	70,069	-	(98,415)
7,530,000	1,593,364	292,139	5,547,886	1,593,364

18. تمويل من الغير

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

2015	2016
27,474,926	28,824,150
116,225,325	153,840,383
143,700,251	182,664,533

بلغ متوسط معدل تكلفة التمويل من الغير 3.24% كما في 31 ديسمبر 2016 (3.81% - 2015).

إن تحليل إستحقاقات التمويل من الغير مبين بإيضاح رقم (3.1).

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

2015	2016
28,607,640	27,370,868
238,290,960	282,005,260

ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح 5)  
استثمارات عقارية (إيضاح 6)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

19. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2015	2016
1,163,728	1,751,390
-	189,717
3,104,594	2,788,689
3,319,869	3,500,062
9,632,725	6,668,695
3,129,845	3,931,992
159,999	82,694
518,383	405,156
206,991	103,873
681,988	978,262
-	1,575,699
769,714	1,726,382
22,687,836	23,702,611

ذمم تجارية  
مستحق لأطراف ذات صلة (إيضاح 26)  
محجوز ضمان  
مصارييف مستحقة  
إيرادات مقبوضة مقدماً  
تأمينات من الغير  
مؤسسة الكويت للتقدم العلمي  
ضريبة دعم العمالة الوطنية  
الزكاة المستحقة  
توزيعات أرباح مستحقة للمساهمين  
مطالبة مالية (إيضاح 28)  
أرصدة دائنة أخرى

20. صافي إيرادات التأجير وإيرادات فندقية

2015	2016
14,992,817	19,260,149
5,155,540	5,552,127
20,148,357	24,812,276
(2,748,459)	(4,674,050)
(5,576,808)	(6,071,536)
11,823,090	14,066,690

تتضمن مصارييف التشغيل الفندقية مصروفات استهلاك مبنى الفندق وتجهيزاته بمبلغ 1,669,980 دينار كويتي للسنة الحالية (1,575,045 دينار كويتي - 2015).

21. صافي أرباح استثمارات مالية

2015	2016
1,823,935	196,667
384,113	702,043
2,208,048	898,710
(877,310)	(1,315,103)
1,051,678	1,728,910
174,368	413,807
2,382,416	1,312,517

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

22. مخصصات وانخفاض في القيمة

2015	2016
-	1,575,699
43,974	140,466
1,036,650	(1,125,916)
214,843	(47,858)
1,295,467	542,391

مطالبة مالية (إيضاح 28)  
انخفاض في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع  
(رد) / تكوين انخفاض في قيمة الشركات الزميلة  
(رد) / تكوين مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

23. ربحية السهم لمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم بقسمة صافي ربح السنة المتاح لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية الذي يتم تحديده على أساس عدد الأسهم القائمة لرأس المال المصدر خلال السنة أخذاً في الاعتبار المتوسط المرجح لأسهم الخزينة، وفيما يلي بيان حساب ربحية السهم:

2015	2016
20,591,397	15,287,068
1,766,445,232	1,763,851,996
11.66	8.67

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

24. استثمارات في شركات تابعة

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

اسم الشركة	النشاط	بلد التأسيس	نسبة المساهمة (%)
2015	2016		
شركة المتاجرة العقارية	استثمار عقاري	دولة الكويت	71.71
الشركة التجارية للتطوير العقاري	استثمار عقاري	مملكة البحرين	100
فندق سيمفوني ستايل كويت - فرع	خدمات فندقية	دولة الكويت	100
شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع	استثمار عقاري	دولة الكويت	45.92

تم تجميع البيانات المالية لكل من شركة المتاجرة العقارية وشركة السالمية جروب لتنمية المشاريع وفقاً للبيانات المالية المدققة كما في 31 ديسمبر 2016، كما تم تجميع البيانات المالية لفندق سيمفوني ستايل كويت وشركة التجارية للتطوير العقاري بناءً على المعلومات المالية المعدة من قبل إدارة تلك الشركات كما في 31 ديسمبر 2016.

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

شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع

2015	2016
5,985,385	740,828
71,242,865	75,000,000
9,131,711	8,758,001
17,679,067	16,584,866
23,151,717	41,275,528
27,265,755	9,122,433

موجودات متداولة  
موجودات غير متداولة  
مطلوبات متداولة  
مطلوبات غير متداولة  
حقوق الملكية لمساهمي الشركة الأم  
حصص الجهات الغير مسيطرة

2016	
2,422,606	الإيرادات
(2,442,115)	المصروفات
(19,509)	خسارة السنة
406,706	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
(426,215)	خسارة السنة العائد لخصص غير مسيطرة
406,706	إجمالي الدخل الشامل العائد لمساهمي الشركة الأم
(426,215)	إجمالي الدخل الشامل العائد لخصص غير مسيطرة
(19,509)	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(114,237)	صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(2,716,235)	صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(1,975,580)	صافي التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التمويلية
(4,806,052)	صافي التغير في النقد والنقد المعادل للشركة التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

شركة المتاجرة العقارية

2015	2016
2,159,745	10,129,188
42,142,203	59,728,099
660,987	1,900,861
-	19,003,175
31,297,000	35,365,824
12,343,961	13,587,427
2015	2016
2,466,094	8,253,377
(88,353)	(623,921)
2,377,741	7,629,456
1,701,638	5,470,216
676,103	2,159,240
1,950,869	5,325,292
677,970	2,048,416
2,628,839	7,373,708
580,247	574,240
1,344,943	(1,293,139)
(1,513,613)	(16,941,049)
(1,981,759)	17,950,711
(2,150,429)	(283,477)

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

الإيرادات  
المصروفات

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

إجمالي الدخل الشامل العائد لمساهمي الشركة الأم  
إجمالي الدخل الشامل العائد لخصص غير مسيطرة  
إجمالي الدخل الشامل للسنة

توزيعات أرباح مدفوعة لخصص غير مسيطرة

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

24.2 التغيير في نسب الملكية

خلال السنة قامت المجموعة بزيادة حصتها في الشركة التابعة "شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع ش.م.ك.م." بنسبة 35.98% عن طريق اقتناء حصص من الجهات غير المسيطرة مقابل مبلغ 16,737,301 دينار كويتي على مراحل. إن صافي القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المقتناة تزيد على المقابل المدفوع بمبلغ 979,801 دينار كويتي وقد تم إدراج ذلك الفرق ضمن حقوق الملكية، وذلك كما هو مبين أدناه:-

القيمة العادلة لصادفي الموجودات المقتناة
49,241,528
17,717,102
16,737,301
979,801

حصة الشركة الأم في صافي الموجودات المقتناة  
القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل الاستحواذ  
أرباح شراء بأسعار مخفضة

إن الاستثمار في شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع مرهون مقابل تسهيلات بنكية ممنوحة لتلك الشركة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة (إيضاح 18).

خلال السنة قامت المجموعة بزيادة حصتها في الشركة التابعة "شركة المتاجرة العقارية ش.م.ك.م." بنسبة 0.51% عن طريق اقتناء حصص من الجهات غير المسيطرة مقابل مبلغ 150,613 دينار كويتي. إن صافي القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المقتناة تزيد على المقابل المدفوع بمبلغ 87,555 دينار كويتي وقد تم إدراج ذلك الفرق ضمن حقوق الملكية.

25. توزيعات

في 27 مارس 2016، انعقدت الجمعية العامة العادية السنوية للمساهمين وتم اعتماد البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 واعتماد توزيع أرباح نقدية بواقع 5% على المساهمين المقيدين في تاريخ انعقاد الجمعية العامة العادية للشركة الأم (6% أرباح نقدية وتوزيع أسهم منحة بنسبة 5% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014).

بتاريخ 14 فبراير 2017، اقترح مجلس إدارة الشركة الأم توزيع أرباح نقدية بنسبة 5% عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016. إن هذا الاقتراح خاضع لموافقة المساهمين في الجمعية العامة للشركة الأم والجهات الرقابية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

26. 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:

2015	2016	المعاملات
978,492	1,100,030	مزاي 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
112,105	137,010	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (إيضاح 11)
-	189,717	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 19)
718,182	832,873	أرصدة مستحقة للإدارة العليا

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

27. الارتباطات الرأس مالية

2015	2016	الارتباطات الرأس مالية
2,675,541	1,248,890	رأس مال غير مستدعي - استثمارات
2,869,210	302,553	عقود مبرمة عن مشاريع قيد التنفيذ
25,132	37,766	أخرى
5,569,883	1,589,209	

28. المطلوبات المحتملة

خلال السنة تم إخطار الشركة الأم عن قيام مصلحة الزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية بإجراء ربط ضريبية أرباح رأسمالية على أساس تقديري على الشركة الأم ومستثمرين آخرين وذلك عن إحدى الاستثمارات التي تخارجت منها الشركة منذ عام 2009.

تبلغ حصة الشركة الأم من قيمة ذلك الربط الضريبي 2,867,000 دينار كويتي. ترى المجموعة أن قيمة الربط الضريبي الوارد في الإخطار 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 2,857,238 دينار كويتي (4,122,436 دينار كويتي - 2015).

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

# قيمنا ومبادئنا



مع خالص تحياتي  
With my best regards  
عبدالفتاح معرفي  
Abdulfatah Marafie

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

### 29. المعلومات القطاعية

يتركز نشاط المجموعة في قطاعين تشغيليين رئيسيين، هما القطاع العقاري و قطاع الاستثمارات. يتم التقرير عن نتائج القطاعين 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:

المجموع	2016	
	القطاع الاستثماري	القطاع العقاري
38,468,156	7,875,141	30,593,015
(12,943,427)	(832,604)	(12,110,823)
25,524,729	7,042,537	18,482,192
(8,496,025)		
(8,612)		
17,020,092		

الإيرادات  
التكاليف المباشرة  
مجمد الأرباح  
تكاليف غير موزعة  
فروق تقييم العملة  
صافي الأرباح

المجموع	2015	
	القطاع الاستثماري	القطاع العقاري
39,895,211	13,459,546	26,435,665
(11,103,870)	(1,252,992)	(9,850,878)
28,791,341	12,206,554	16,584,787
(7,554,387)		
30,546		
21,267,500		

الإيرادات  
التكاليف المباشرة  
مجمد الأرباح  
تكاليف غير موزعة  
فروق تقييم العملة  
صافي الأرباح

المجموع	2016		
	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

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

المجموع	2015		
	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت
31,799,995	467,893	92,428	31,239,674
(10,532,495)	-	(2,621,663)	(7,910,832)
21,267,500	467,893	(2,529,235)	23,328,842

إجمالي الإيرادات  
إجمالي المصروفات  
صافي الربح/ (الخسارة)

### التوزيع الجغرافي للموجودات والمطلوبات

المطلوبات		الموجودات	
2015	2016	2015	2016
124,189,039	158,561,482	412,683,490	433,534,903
43,399,910	48,753,321	37,341,691	43,342,513
-	-	35,932,381	37,866,650
167,588,949	207,314,803	485,957,562	514,744,066

دولة الكويت  
دول الخليج  
أخرى



[www.altijaria.com](http://www.altijaria.com)



س.ت. 239 C.R.  
رأس المال: 178,708,714 KD Capital  
تلفون: 1805252 - 22902900 (+965) Tel.: فاكس: 22902901 (+965) Fax:  
ص.ب: 4119 • P.O.Box: الصفاة 13042 • Safat دولة الكويت State of Kuwait  
E-mail: [crc@altijaria.com](mailto:crc@altijaria.com) • [www.altijaria.com](http://www.altijaria.com)





[www.altijaria.com](http://www.altijaria.com)