

2013

التقرير السنوي





The Commercial Real Estate Co. K.P.S.C.
Capital: KD 170,198,775

الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع.
رأس المال: ١٧٠,١٩٨,٧٧٥ د.ك

دولة الكويت - ص.ب: ٤١١٩ الصفاة ١٣٠٤٢ - تلفون: ٢٢٩٠٢٩٠٠ - ١٨٠٥٢٥٢ (٩٦٥) - فاكس: ٢٢٩٠٢٩٠١ (٩٦٥)
State of Kuwait - P.O.Box: 4119 Safat 13042 - Tel.: (965) 1805252 - 22902900 - Fax: (965) 22902901
www.altijaria.com E-mail: crc@altijaria.com



صاحب السمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



صاحب السمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح
رئيس مجلس الوزراء



صاحب السمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت

المحتويات

9.....	مجلس إدارة الشركة
11.....	كلمة رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
15.....	الإدارة التنفيذية
21.....	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
26.....	تقرير الحكومة
46.....	المسؤولية الاجتماعية
	انجازات ومشاريع الشركة:
68.....	سيمفوني - فندق ميسوني
70.....	برج التجارية
72.....	مجمع جمان السكني
74.....	مشروع تاتشر السكني
76.....	مشروع لايت المهبولة الشريط الساحلي ج
	مشروع داين زون Dine Zone العقيلة
78.....	الشريط الساحلي ب
80.....	البيانات المالية

مجلس إدارة الشركة



السيد / عدوان محمد العدواني
نائب رئيس مجلس الإدارة



السيد / عبدالفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



الشيخ / فهد يوسف الصباح
عضو مجلس الإدارة



السيد / إبراهيم محمد الغانم
عضو مجلس الإدارة



السيد / علي موسى الموسى
عضو مجلس الإدارة



السيد / ظلال جاسم البحر
عضو مجلس الإدارة



السيد / حسين عبدالله جوهر
عضو مجلس الإدارة



السيد / عبدالعزيز مبارك الحساوي
عضو مجلس الإدارة

كلمة رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

السادة/ المساهمين الكرام

يُسعدني ويَطيب لي بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة وجميع العاملين بالشركة التجارية العقارية، أن أرحب بكم في الاجتماع السنوي للجمعية العامة، وأستهل اجتماعنا بشكر الله عز وجل على ما توصلنا إليه من نتائج، وأود أن أعبر لكم والسادة أعضاء مجلس الإدارة عن جزيل الشكر والامتنان على ثقتكم ودعمكم المستمر والذي يمثل الحافز الأساسي لبذل أقصى الجهد لتحقيق أهداف واستراتيجيات الشركة. كما يسعدني تقديم التقرير السنوي للشركة عن البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013، للإطلاع على النتائج والإنجازات التي تم تحقيقها والتي تعكس الأداء العام لشركتكم خلال العام الماضي.

لقد أسفرت نتائج الشركة لهذا العام عن تحقيق صافي أرباح بلغت 15,016,495 د.ك (فقط خمسة عشر مليون وستة عشر ألفاً وأربعمائة وخمسة وتسعون ديناراً كويتي) بزيادة قدرها 37.3% مقارنة بالعام 2012. فيما ارتفعت ربحية السهم بمقدار 37.3% لتبلغ 8.83 فلس/السهم. كذلك فإن النتائج المحققة أدت إلى ارتفاع نسب المؤشرات المالية للعام 2013 مقارنة بالعام 2012 حيث بلغت نسبة العائد على حقوق المساهمين 5.8% بزيادة مقدارها 34%. كذلك فقد بلغ عائد الأرباح المجمعة إلى إجمالي الموجودات 4.3% بزيادة قدرها 33% ونمو العائد على رأسمال الشركة المدفوع ليبلغ 8.8% بزيادة مقدارها 48% واستمرت الشركة في سياستها لتخفيض تكلفة الدين حيث انخفضت بنسبة 22.4% مما نتج عنه تخفيض الأعباء التمويلية للشركة بمبلغ 1,247,973 د.ك. (مليون ومئتان وسبعة وأربعون ألفاً وتسعمائة وثلاثة وسبعون ديناراً كويتي) خلال العام 2013 مقارنة بالعام السابق.

وبتوفيق من الله، وبفضل الجهود المبذولة وثقة الجهات الممولة بالشركة وملائتها المالية وبعد إعادة هيكلة بعض الديون خلال الربع الثاني من العام 2013 فإن معظم ديون الشركة تُمدد ديون طويلة الأجل بما يمثل 85.7% من إجمالي الدين الأمر الذي انعكس إيجابياً على التدفقات النقدية ودعم رأس المال العامل. وبناء على النتائج المحققة فقد أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 6% من القيمة الإسمية للسهم، ومن الجدير بالذكر أن توصيات مجلس الإدارة بشأن توزيع الأرباح تم وضعها بناء على أسس ومنهجية مدروسة ومحددة تعتمد على الاستمرارية وتوسع أنشطة الشركة ودعم نمو إيراداتها وفقاً للخطة المستقبلية للمشروعات والإيرادات التشغيلية للشركة بهدف خلق قيمة مضافة للمساهمين.

السادة المساهمين الكرام،،

رسالتنا هي ضمان استمرارية الشركة وريادتها في مجال صناعة العقار في دولة الكويت في ظل الالتزام باستراتيجية منخفضة المخاطر تضمن الموازنة بين التكلفة والقيمة المضافة وتحقيق العوائد والتدفقات النقدية بما يلبي التزامات الشركة وتطلعات المساهمين وترجمتها إلى خطط عمل سنوية قابلة للتنفيذ والمتابعة لإنجاز المهام وفقاً للخطط والصلاحيات والمسؤوليات. بالإضافة إلى كونها سياسة تحفظية هدفها الشفافية في الإفصاح عن حقوق المساهمين وإظهار القيمة الحقيقية لأصول الشركة. وانطلاقاً من هذا المبدأ، فقد تم عمل الدراسات المكثفة لأصول الشركة بما فيها الشركات الزميلة وبما يتماشى مع متطلبات معايير المحاسبة الدولية وتم أخذ المخصّصات اللازمة مما يجعل الشركة بعيدة عن أي تقلبات أو مخاطر على مستوى القطاع والأسواق المحلية والإقليمية والعالمية.

كذلك من خلال السعي الدائم لاقتناص الفرص الاستثمارية الواعدة التي تحقق زيادة أرباح الشركة وتعظيم حقوق المساهمين وخدمة المجتمع الكويتي، وعليه فقد تم وضع خطط مستقبلية طموحة تهدف إلى الاستمرار في اقتناء وتملك المشاريع والاستثمارات والعقارات ذات الميزة والقيمة المضافة بالتوازي مع السعي نحو التوسع في تقديم خدمات إدارة أملاك الغير لتلبية الاحتياجات المتزايدة لقطاع إدارة العقارات وتقديم الخدمات والعمل على تعظيم حصة الشركة من هذا القطاع الواعد، من خلال خلق بيئة عمل تنافسية وطموحة وتقديم أفكار ومشروعات تدعم نمو وتطور الشركة وقطاع العقار بوجه عام.

كما أن الشركة حالياً بصدد الانتهاء من تنفيذ مشاريع قيد الإنشاء بما فيها مشروع تاتشر، ومشروع لايت ومشروع داي نون مما ينعكس مرحلياً على زيادة الإيرادات التشغيلية للشركة وتعظيم حقوق المساهمين خلال السنوات المقبلة. وتم البدء بالخطوات الأولى لتطوير مشاريع عقارية على بعض الأراضي الفضاء المملوكة للشركة في منطقة الخليج العربي. وتطبيقاً لاستراتيجية الشركة الخاصة بإعادة توزيع الأصول تم الدخول في استثمارات جديدة جغرافياً في أوروبا وأمريكا من خلال مشاريع بعضها عقارية يدر عوائد شهرية مباشرة، وبعضها مشاريع تطوير تدر عائداً عند التخارج منها.

السادة المساهمين الكرام ،،

أتقدم إليكم بالشكر الجزيل على ثقتكم الكبيرة التي كانت ومازالت دافعاً ودعماً لمسيرتنا، وأكرر دعوتكم لإسداءنا النصح بأرائكم السديدة لتعزيز وتطوير أداء الشركة وتلبية طموحاتكم، وكما عودناكم أعزائي المساهمين أن سياسة الباب المفتوح لإدارة الشركة والقائمين عليها هي إحدى شعاراتنا ومبادئنا وما يصاحب ذلك من الشفافية في طرح وعرض المعلومات.

في الختام أود أن أتقدم بخالص الشكر والتقدير من جميع الأخوة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكافة العاملين بالشركة على جهودهم المبذولة لتحقيق أفضل النتائج ونتمن سعيهم لتطوير وتنفيذ منهجية العمل لضمان استمرارية النمو وتطوير الأداء وتحقيق العوائد المطلوبة وتجنب التعرض والانكشاف على المخاطر وتقلبات الأسواق، ويبقى لنا أن نجدد لكم الوعد بأن تبقى إدارة الشركة مستمرة في العمل لما فيه المصلحة العامة للشركة ومساهميها الكرام.

والله نسال، أن يحفظ الكويت وأهلها في ظل رعاية وقيادة 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 ،،،



عبدالفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية

الإدارة التنفيذية

السيد / إيهاب السيد بقلوة

رئيس وحدة المخاطر والالتزام

المهندس / ريمون جورج إبراهيم

مدير إدارة ضبط الجودة

المهندس / فكري محمد فكري

مدير إدارة ضبط المشاريع

المهندسة / بدور فيصل اللوغانى

مدير إدارة المشاريع

السيد / سوما سوندرام جوبي كريشنا

مدير إدارة تقنية المعلومات

المستشار / خلف ملك عبدالسيد

المستشار القانوني

السيد / صالح أحمد العريان

الرئيس التنفيذي لمجموعة الشؤون الإدارية والقانونية

السيد / فادا كانشيري راجهافان

الرئيس التنفيذي لمجموعة المالية والتخطيط

السيد / سمير كومار باتل

الرئيس التنفيذي لمجموعة العقار

السيد / فؤاد حسن درويش

مدير إدارة المحاسبة

السيدة / عبير محمد البحر

مدير إدارة العلاقات العامة والاتصال

السيد / أشرف عباس حسن

مدير إدارة الموارد البشرية والخدمات الادارية

أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

أ.د. سيد محمد السيد عبد الرزاق الطبطبائي

رئيس الهيئة الشرعية

د. خالد شجاع العتيبي

عضو الهيئة الشرعية

د. بدر عبد الرزاق الماص

عضو الهيئة الشرعية

الجهات الرقابية المنظمة لأعمال الشركة

- وزارة التجارة والصناعة
- هيئة أسواق المال الكويتية
- سوق الكويت للأوراق المالية

الكويت في 2014/2/17

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 المعتمدة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل الهيئة وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2013 وذلك بناءً على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدققين الحسابات وبدل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

التوقيع	المنصب	اسم العضو
	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب	السيد / عبد الفتاح محمد رفيع معرفي
	نائب رئيس مجلس إدارة	السيد / عدوان محمد العدواني
	عضو مجلس إدارة	السيد / علي موسى الموسى
	عضو مجلس إدارة	السيد / إبراهيم محمد الغانم
	عضو مجلس إدارة	الشيخ / فهد يوسف الصباح
	عضو مجلس إدارة	السيد / عبدالغزير مبارك الحساوي
	عضو مجلس إدارة	السيد / حسين عبد الله جوهر
	عضو مجلس إدارة	السيد / ملال جاسم البحر



تقرير هيئة الرقابة الشرعية عن عام 2013

تقرير هيئة الرقابة الشرعية



بسم الله الرحمن الرحيم

التاريخ: 26 / 03 / 1435هـ

الموافق: 27 / 01 / 2014م

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

وفقاً لعقد الارتباط الموقع مع هيئة الرقابة الشرعية، قمنا بتدقيق العقود والمعاملات التي نفذتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 2013/12/31م، 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 فتنحصر 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.

أ. د. سيد محمد عبد الرزاق الطبطبائي
المدير العام

منهجية الشركة

الرسالة

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

الهدف

زيادة أرباح الشركة بما يؤدي إلى تعظيم حقوق المساهمين وخدمة المجتمع الكويتي وذلك من خلال إتباع إستراتيجية 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 للخطة والصلاحيات والمسؤوليات.

الإستراتيجية

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

الخطة المستقبلية

تؤمن الشركة التجارية العقارية بأن التفوق والقدرة على المنافسة بحاجة إلى الفكر المتطور والمبدع وكذلك تطوير الإستراتيجيات خاصة في ظل التحديات التي يواجهها القطاع العقاري من حيث ندرة الفرص والارتفاع المطرد في تكلفة الأراضي والإنشاءات ولكون الشركة تعمل ضمن بيئة عمل تؤثر وتتأثر بها وأخذاً في الاعتبار المتغيرات والمؤثرات الداخلية والخارجية التي تؤثر على أعمال وأداء الشركة، فقد تم وضع خطة مستقبلية طموحة تهدف إلى الاستمرار في اقتناء وتملك المشاريع والاستثمارات والعقارات ذات الميزة والقيمة النسبية بالتوازي مع السعي نحو التوسع في تقديم خدمات إدارة أملاك الغير لتلبية الاحتياجات المتزايدة لقطاع إدارة العقارات وتقديم الخدمات والعمل على تعظيم حصة الشركة من هذا القطاع الواعد والدخول في أسواق جديدة تتمتع باستقرار سياسي واقتصادي وذات عوائد مجزية وذلك من خلال بناء هيكل إداري متخصص وذو كفاءة مهنية وفنية عالية مدعوماً بتعزيز وتطوير نظم تكنولوجيا المعلومات المستخدمة من خلال تطبيق برامج متخصصة ومحترفة في إدارة الخدمات والأملاك بما يكفل تقديم خدمة متميزة لعملاء الشركة.



تقرير الحوكمة عن عام 2013

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 31/12/2011 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 وألية 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 المجلس ومجلس الإدارة .

الجوائز

The Best Corporate Governance – Kuwait 2014

فازت الشركة التجارية العقارية بجائزة أفضل شركة مطبقة لنظام الحوكمة بدولة الكويت للعام الثاني على التوالي من قبل World Finance بالمملكة المتحدة والتي تتمتع بالاستقلالية والحيادية وخبرة عريقة تمتد لما يزيد عن 230 عاماً في مجال الصحافة المالية بهدف التعريف بالمؤسسات الرائدة والمنظمات المتميزة في مختلف القطاعات والصناعات على مستوى العالم حيث أن هذه الجائزة تهدف إلى تحديد الشركات التي تتبع منهجية متكاملة لحوكمة الشركات وتعد الشركة التجارية هي الشركة الوحيدة التي حصلت على هذه الجائزة لمدة عامين على التوالي مما يعكس الجهد الدؤوب من قبل مجلس إدارة الشركة وإدارتها التنفيذية على الاستمرار بالتقدم والثبات على الأهداف والمبادئ التي تتبناها الشركة، كذلك تسلط الضوء على مدى الشفافية والنزاهة والالتزام الذي تتميز به الشركة والذي يعد من أهم مبادئها والتزامها بتطبيق أفضل المعايير والسياسات والإجراءات التنظيمية والرقابية والتي من شأنها تحديد المهام والصلاحيات والحقوق والمصممة وفقاً لأفضل المعايير والممارسات العالمية.



التصنيف	الإنجاز	أصحاب المصالح ذو الصلة
التزام	تعديل تشكيل اللجان المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة بما يتوافق مع المتطلبات الرقابية.	المساهمين - أصحاب المصالح - الموظفين - الجهات الرقابية
التزام	تعديل واعتماد موثيق عمل اللجان .	المساهمين - أصحاب المصالح - الموظفين - الجهات الرقابية
التزام	تحديث واعتماد دليل الحوكمة بما يتوافق مع المتطلبات الرقابية.	المساهمين - أصحاب المصالح - الموظفين - الجهات الرقابية
التزام	دراسة وتطبيق القرارات والتعليمات والقوانين الصادرة عن الجهات الرقابية وتعديل الأوضاع بما يتوافق مع هذه المتطلبات.	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية
التزام	الالتزام بتقديم تقارير متابعة تطبيق نظم الحوكمة .	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية
المسؤولية الاجتماعية	متابعة تطبيق خطة المسؤولية الاجتماعية	المجتمع الكويتي - المساهمين - أصحاب المصالح
رقابة	تحديث واعتماد دليل سياسات وإجراءات إدارة العقار.	المساهمين - أصحاب المصالح
رقابة	تحديث واعتماد منظومة الصلاحيات المالية والتشغيلية والإدارية.	المساهمين - أصحاب المصالح - الموظفين - الجهات الرقابية
رقابة	اعتماد خطة التدقيق الداخلي ووضعها 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 القرارات التصويبية.	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية
تنظيمية	تحديث وتعديل الهيكل التنظيمي للشركة.	المساهمين - أصحاب المصالح - الموظفين - الجهات الرقابية
تنظيمية	اعتماد خطة الإحلال والتعاقب الوظيفي لضمان استمرارية الأعمال	المساهمين - أصحاب المصالح - الموظفين - الجهات الرقابية

مجلس الإدارة

يعد مجلس الإدارة مسئولاً أمام الجمعية العامة لحملة الأسهم. ويعد لمجلس الإدارة مسؤولية حماية مصالح الشركة وتطوير أعمالها وتحقيق إستراتيجيتها. ويجب أن يكون مجلس الإدارة مسئولاً ومدركاً بشكل كامل لاستبطان رؤية الشركة ورسالتها وأهدافها بما يتوافق مع رغبات المساهمين، وأن يسعى لتحقيق هذه الأمور ويتوجب على مجلس الإدارة أيضاً أن يعمل على تجنب تعارض المصالح والتعامل مع الآراء المختلفة ليضمن أن تكون الأولوية دائماً لمصالح الشركة.

مهام مجلس الإدارة:

لمجلس الإدارة أن يزاوّل جميع الأعمال التي تقتضيها إدارة الشركة وفقاً لأغراضها ولا يحد من هذه السلطة إلا ما نص عليه القانون أو عقد تأسيس الشركة أو قرارات الجمعية العامة، كما له أن يوزّع العمل بين أعضائه وفقاً لطبيعة أعمال الشركة.

كما يجوز للمجلس أن يفوض أحد أعضائه أو لجنة من بين أعضائه أو أحد من الغير بالقيام بعمل معين أو أكثر أو الإشراف على وجه من أوجه نشاط الشركة أو ممارسة بعض السلطات أو الاختصاصات المنوطة بالمجلس. وتتضمن مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- اعتماد الأهداف و الإستراتيجيات 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.
- وضع الأهداف ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل في الشركة.
- اعتماد الهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة وإجراء المراجعة الدورية عليها.
- إقرار الميزانيات التقديرية السنوية وإعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية.
- الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
- التأكد من مدى إلتزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن إلتزام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها.
- ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم عمل الإفصاح والشفافية المعمول بها.
- الإفصاح والإعلان بشكل دوري (بعد أدنى نصف سنوي) عن سير نشاط الشركة وكافة التطورات المؤثرة التي طرأت على أعمالها.
- إرساء قنوات اتصال فاعلة تتيح لمساهمي الشركة الإطلاع بشكل مستمر ودوري على أوجه أنشطتها المختلفة والتطورات جوهرية.
- وضع نظام الحوكمة والإشراف العام عليه ومراقبة مدى فاعليته وتعديله عند الحاجة.
- 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 فضلاً عن تقييم أداء وأعمال هذه اللجان وأعضائها الرئيسيين.
- التأكد من أن الهيكل التنظيمي للشركة يتسم بالشفافية والوضوح بما يتيح عملية إتخاذ القرار وتحقيق مبادئ الحوكمة الرشيدة، الفصل في السلطات والصلاحيات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- 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.
- تحديد الصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية، وإجراءات إتخاذ القرار ومدة التفويض. كما يحدد المجلس الموضوعات التي يحتفظ بصلاحيات البت فيها، وترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارساتها للصلاحيات المفوضة.

- 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 استعراض ومناقشة المعلومات الهامة ذات الصلة بنشاط الشركة.
 - وضع معايير أداء للإدارة التنفيذية تتسق مع أهداف واستراتيجية الشركة.
 - تحديد شرائح المكافآت التي سيتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة، وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء، وشريحة المكافآت في شكل أسهم.
 - تعيين أو عزل أياً من أعضاء الإدارة التنفيذية ومن ذلك الرئيس التنفيذي ومن في حكمه.
 - وضع سياسة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حفظ حقوقهم.
 - وضع آلية لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة وذلك للحد من تضارب المصالح.
- أن يتأكد وبصفة دورية من فاعلية وكفاية نظم الرقابة الداخلية المعمول بها في الشركة والشركات التابعة لها ومن ذلك:
 - التأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية.
 - التأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر وذلك من خلال تحديد نطاق 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.

اجتماعات المجلس

الاجتماعات حسب المتطلبات الرقابية : ستة اجتماعات سنوياً

عدد الحاضرين	رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
8	(2013/1)	2013/3/10
8	(2013/2)	2013/5/13
7	(2013/3)	2013/8/5
7	(2013/4)	2013/8/15
6	(2013/5)	2013/11/11
6	(2013/6)	2013/12/10

المناصب الحالية لأعضاء مجلس إدارة الشركة التجارية العقارية

الشيخ / فهد يوسف الصباح - عضو مجلس إدارة

السيد / عبدالعزيز مبارك الحساوي - عضو مجلس إدارة

1. رئيس مجلس إدارة شركة فنادق المباركية - المملكة العربية السعودية
2. نائب رئيس مجلس إدارة الشركة الكويتية اللبنانية العقارية - الجمهورية اللبنانية
3. عضو مجلس إدارة بنك الشارقة - دولة الإمارات العربية المتحدة

السيد / حسين عبدالله جوهر - عضو مجلس إدارة

1. رئيس مجلس إدارة شركة مجمعات الأسواق التجارية الكويتية - دولة الكويت
2. رئيس مجلس إدارة الشركة المتحدة للترفيه والسياحة - دولة الكويت
3. نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة الإستثمارات الصناعية والمالية - دولة الكويت
4. نائب رئيس مجلس إدارة الشركة الكويتية للمسالخ - دولة الكويت
5. نائب رئيس مجلس إدارة شركة الخدمات التعليمية العالمية المتكاملة - دولة الكويت
6. عضو مجلس إدارة الشركة المتحدة الدولية القابضة - دولة الكويت
7. رئيس مجلس إدارة شركة لؤلؤة مصر للإستثمار - جمهورية مصر العربية
8. رئيس مجلس إدارة شركة اللؤلؤة لصناعة الزجاج - جمهورية مصر العربية
9. رئيس مجلس إدارة شركة اللؤلؤة الإستثمارية - جمهورية مصر العربية
10. نائب رئيس مجلس إدارة شركة تطوير منتزه عين عذاري - مملكة البحرين
11. عضو مجلس إدارة شركة الرؤية للإستثمار - سلطنة عُمان

السيد / طلال جاسم البحر - عضو مجلس إدارة

1. رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي 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. رئيس مجلس إدارة شركة إيفا للفنادق والمنتجعات المتحدة - جنوب افريقيا
5. عضو مجلس إدارة شركة دريك أند سكل انترناشيونال - دبي - الإمارات العربية المتحدة

السيد / عبد الفتاح محمد رفيع معرفي - رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

1. عضو مجلس إدارة شركة عمار للتمويل والإجارة - دولة الكويت
2. نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس لجنة الحوكمة المؤسسية، نائب رئيس لجنة التمويل والاستثمار ونائب رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت ورئيس اللجنة العقارية في فينشر كاييتال بنك - مملكة البحرين
3. عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة حوكمة الشركات وعضو لجنة التمويل والاستثمار وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت في شركة فينشر كاييتال الاستثمارية السعودية - المملكة العربية السعودية
4. عضو مجلس الإدارة ورئيس اللجنة التنفيذية في شركة بيان العقارية - المملكة العربية السعودية
5. رئيس مجلس الإدارة والمدير العام ورئيس اللجنة التنفيذية لشركة مزن الاستثمارية القابضة - المملكة المغربية
6. عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة التدقيق والحوكمة في شركة جوكنور لاستيراد وتصدير وإنتاج الأغذية - الجمهورية التركية

السيد / عدوان محمد العدواني - نائب رئيس مجلس إدارة

1. رئيس مجلس إدارة شركة أفكار القابضة - دولة الكويت
2. عضو مجلس إدارة شركة الاستثمارات الصناعية والمالية - دولة الكويت
3. نائب رئيس مجلس إدارة وعضو لجنة المراجعة في شركة بيان العقارية - المملكة العربية السعودية

السيد / علي موسى الموسى - عضو مجلس إدارة

1. رئيس مجلس إدارة البنك التجاري الكويتي - دولة الكويت

السيد / إبراهيم محمد الغانم - عضو مجلس إدارة

1. رئيس مجلس الإدارة و العضو المنتدب للشركة الكويتية للمنتزهات - دولة الكويت
2. عضو مجلس إدارة شركة مجمعات الأسواق التجارية الكويتية - دولة الكويت
3. رئيس مجلس إدارة شركة تطوير منتزه عين عذاري - مملكة البحرين
4. عضو مجلس إدارة في شركة لميسولر البحرية - مملكة البحرين

تصنيف العضوية وملكيات أعضاء مجلس الإدارة بالشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.ع)

م	أسم العضو	المنصب	تصنيف العضوية	عدد الأسهم
1	السيد/ عبد الفتاح محمد رفيع معرفي	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب	تنفيذي	149,613
2	السيد/ عدوان محمد العدواني	نائب رئيس مجلس إدارة	غير تنفيذي	159,554
3	السيد / على موسى موسى	عضو مجلس إدارة	غير تنفيذي	120,000
4	السيد/ إبراهيم محمد الفانم	عضو مجلس إدارة	غير تنفيذي	149,614
5	الشيخ/ فهد يوسف الصباح	عضو مجلس إدارة	مستقل	224,422
6	السيد/ عبدالعزيز مبارك الحساوي	عضو مجلس إدارة	مستقل	149,613
7	السيد/ حسين عبد الله جوهر	عضو مجلس إدارة	غير تنفيذي	205,145
8	السيد/ طلال جاسم البحر	عضو مجلس إدارة	غير تنفيذي	149,614

ملكيات أعضاء مجلس الإدارة بالشركات التابعة والزميلة

م	اسم المساهم	شركة المتاجرة العقارية (شركة تابعة)	شركة مجتمعات الأسواق التجارية الكويتية (شركة زميلة)	الشركة الكويتية للمنتزهات (شركة زميلة)	شركة الاستثمارات الصناعية والمالية (شركة زميلة)
1	السيد / عبد الفتاح محمد رفيع معرفي		11,122		
2	السيد / عدوان محمد العدواني				
3	السيد / على موسى موسى		429		
4	السيد / إبراهيم محمد الفانم		33	113,400	
5	الشيخ / فهد يوسف الصباح				
6	السيد / عبدالعزيز مبارك الحساوي				
7	السيد / حسين عبد الله جوهر	60,000	19,085	70,000	160,000
8	السيد / طلال جاسم البحر				

لجنة الحوكمة

الهدف:

تهدف لجنة الحوكمة إلى التحقق من إعداد ومتابعة ومراقبة تطبيق مبادئ الإدارة الرشيدة 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 التوازن والموازنة بين الصلاحيات التي تتمتع بها إدارة الشركة وحماية حقوق المساهمين وأصحاب المصالح لما فيه مصلحة الشركة.

مهام ومسؤوليات اللجنة:

- المراجعة والتعديل والاعتماد المبدئي لدليل الحوكمة والتحقق من اتساقه مع المتطلبات الواردة من هيئة أسواق المال والجهات الرقابية الأخرى قبل رفعه لمجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
- المراقبة والإشراف على تطبيق مبادئ وأطر الحوكمة التي تم اعتمادها من مجلس الإدارة طبقاً لدليل الحوكمة.
- المراجعة الدائمة والمستمرة للقرارات والقوانين والتعليمات التي تصدر عن الجهات الرقابية بخصوص قواعد وممارسات الحوكمة ورفع التوصيات الى مجلس الإدارة بخصوص التغييرات التي تراها ضرورية من أجل تطوير وتطبيق معايير وممارسات جديدة.
- 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.
- رفع التقارير والتوصيات بشأن نتائج تطبيق الحوكمة والامتثال بالأنظمة والقوانين المتبعة.
- رفع التقارير والتوصيات بخصوص أية خروقات أو مخالفات أو ملاحظات في مجال الامتثال للأنظمة والقوانين المتبعة في إطار الحوكمة والحلول المقترحة وذلك بالتنسيق مع لجنة التدقيق والمخاطر.
- الإشراف على إعداد خطة المسؤولية الاجتماعية وعرضها على مجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
- الإشراف على تنفيذ خطة المسؤولية الاجتماعية.
- الإشراف على إعداد تقرير المسؤولية الاجتماعية السنوي واعتماده للعرض على مجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
- التنسيق مع إدارة المخاطر والالتزام للتأكد من الالتزام والتطبيق الأمثل لإجراءات دليل حوكمة التجارية .
- رفع تقارير عن مدى التزام الشركات الزميلة بتطبيق مبادئ الحوكمة.
- الإشراف والتأكد من تطبيق مبادئ الحوكمة في الشركات التابعة ورفع تقارير بشأنها.
- إحاطة مجلس الإدارة علماً بأخر المستجدات والقرارات والقوانين الصادرة عن الجهات الرقابية المختلفة.
- مراجعة تقارير الالتزام دورياً بصورة نصف سنوية لضمان التزام الشركة بتطبيق مبادئ الحوكمة وأية ملاحظات بهذا الشأن.
- مراجعة تقرير القضايا المرفوعة من ضد الشركة والتحقق من أسبابها والموقف الحالي لها وتقديم التوصيات بشأنها.
- إجراء عملية مراجعة سنوية لنظام اللجنة واقتراح التغييرات ورفع التوصيات بذلك إلى مجلس الإدارة.
- متابعة أداء كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفقاً لمؤشرات الأداء الموضوعية (KPIs).
- القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.

التشكيل والاجتماعات:

الاجتماعات حسب المتطلبات الرقابية : اجتماعين سنوياً

اجتماعات اللجنة عن عام 2013

عدد الحاضرين	رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
3	(2013/1)	2013/3/5
3	(2013/2)	2014/1/15

تشكيل اللجنة

- السيد/عبدالفتاح محمد رفيع معرفي
- السيد/ فيصل إبراهيم المسلم
- الشيخ / فهد يوسف الصباح
- السيد/ إيهاب السيد بقلالة
- السيدة/ داليا عطا المحلاوي
- رئيساً
- نائباً
- عضواً
- مقررأ
- سكرتيرة

لجنة التدقيق والمخاطر

الهدف:

تهدف لجنة التدقيق والمخاطر لمساعدة مجلس الإدارة في القيام بمسؤولياته الخاصة بالتحقق من 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 النسب المقبولة منها مقابل المنافع المتوقعة ورفع التوصيات الخاصة بذلك إلى مجلس الإدارة.

المهام:

- مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية وتقرير المدقق الخارجي واعتمادها مبدئياً قبل رفعها لمجلس الإدارة للاعتماد النهائي، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية.
- 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.
- دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم بشأنها.
- دراسة المبادئ والسياسات المحاسبية بالشركة وفحص أي تغييرات بها والتي قد تؤثر على الموقف المالي للشركة مع تحديد أسباب هذه التغييرات.
- مراجعة واعتماد الخطة السنوية للتدقيق الداخلي.
- الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي ومراجعة وإقرار نطاق أعمال التدقيق ودوريتها.
- 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.
- مراجعة مدى كفاية وفعالية نظم الرقابة الداخلية لدى الشركة بما في ذلك الاستراتيجيات والسياسات والإجراءات المتعلقة بالممارسات السليمة لإدارة ومراقبة المخاطر المختلفة والتحقق من تنفيذ تلك السياسات والإستراتيجيات.
- متابعة تنفيذ الإجراءات التصويبية المنفق عليها وفقاً لبرنامج زمني محدد.
- مراجعة تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم إتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
- مراجعة تقارير هيئة الرقابة الشرعية قبل رفعها إلى مجلس الإدارة للاعتماد.
- مراجعة والاعتماد المبدئي لأدلة السياسات والإجراءات لإدارة التدقيق الداخلي.
- التأكد من التزام الشركة بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.
- ترشيح وتعيين المدقق الداخلي ونقله وعزله أو تغييره وتحديد أتعابه والتحقق من مدى فاعليته في تنفيذ الأعمال.
- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم.
- مراجعة الصفقات والمعاملات مع الأطراف ذات الصلة وتقديم التوصيات المناسبة بشأنها لمجلس الإدارة.
- عقد اجتماعات دورية بصورة مستقلة مع المدقق الخارجي وأربع مرات على الأقل مع المدقق الداخلي وكذلك عند الحاجة بناءً على طلب اللجنة.
- إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة، والتأكد من تنفيذ تلك الاستراتيجيات وتقاسمها مع حجم أنشطة الشركة.
- ضمان توفر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر ومراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع التوصيات بشأنه قبل إعماله من قبل مجلس الإدارة والتحقق من أن موظفي الإدارة لديهم الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة والتأكد من استقلالية موظفي المخاطر عن الأنشطة التشغيلية.
- مساعدة مجلس الإدارة في تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول لدى الشركة وتقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة والتي قد تتعرض لها الشركة.
- دراسة ومراجعة تقارير تقييم المخاطر الخاص بالشركة والإجراءات المتخذة للحد من هذه المخاطر أو مواجهتها في نطاق نسب المخاطر المقبولة والمعتمدة لدى الشركة مقابل المنافع المتوقعة.
- القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.

التشكيل والاجتماعات:

الاجتماعات حسب المتطلبات الرقابية: أربع اجتماعات سنوياً

اجتماعات اللجنة عن عام 2013

عدد الحاضرين	رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
3	(2013/1)	2013/1/14
3	(2013/2)	2013/3/5
3	(2013/3)	2013/5/9
3	(2013/4)	2013/8/5
2	(2013/5)	2013/11/7

التشكيل

- السيد/ علي موسى الموسى رئيساً
- السيد/ إبراهيم محمد الغانم نائباً
- السيد/ فيصل ابراهيم المسلم عضواً
- السيد/ إيهاب السيد بقلوة مقرر
- السيدة/ رانية اسعد شبلق سكرتيرة

اللجنة التنفيذية

الهدف:

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

المهام:

- اعتماد التوصيات الصادرة من الإدارة التنفيذية للشركة بتكوين أو رد المخصصات بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- اعتماد تقييم الاستثمارات والعقارات الخاصة بالشركة.
- مراجعة التقارير الواردة من ممثلي الشركة في مجالس إدارات الشركات التابعة والزميلة واتخاذ القرارات اللازمة بشأنها.
- التأكد من تطبيق الاستراتيجية العامة للشركة ومدى فاعليتها في تحقيق الأهداف المرجوة.
- دراسة وتقييم الالتزام بالموازنة التقديرية للشركة ومقارنة معدلات الأداء الفعلي بمعدلات الأداء المستهدفة وتحديد الانحرافات وأسبابها وتقديم أية مقترحات لازمة بهذا الشأن.
- الإشراف ومراقبة أداء ومراجعة وتقييم السياسات الاستثمارية للشركة واستراتيجياتها.
- دراسة وتقييم الصفقات الاستثمارية كذلك 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.
- إجراء عملية مراجعة سنوية لمهام وأعمال اللجنة واقتراح التغييرات ورفع التوصيات بذلك إلى مجلس الإدارة.
- الموافقة على الاستثمارات ضمن حدود الصلاحيات الممنوحة والمعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- المراجعة والاعتماد المبدئي لأدلة السياسات والإجراءات الإدارية والتشغيلية قبل عرضها على مجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
- القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.

اجتماعات اللجنة عن عام 2013

عدد الحاضرين	رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
5	(2013/1)	2013/1/13
5	(2013/2)	2013/3/10
3	(2013/3)	2013/5/13
4	(2013/4)	2013/11/11
4	(2013/5)	2013/12/5
4	(2013/6)	2013/12/10

التشكيل:

- السيد / عبدالفتاح محمد رفيع معرفي
- السيد / عبدالعزيز مبارك الحساوي
- السيد / عدوان محمد العدواني
- السيد / إبراهيم محمد الغانم
- السيد / طلال جاسم البحر
- السيد / حسين عبد الله جوهر
- السيدة / إيمان أمين المقدم
- رئيساً
- نائباً
- عضواً
- عضواً
- مقررًا
- سكرتيرة

لجنة الترشيحات والمكافآت

الهدف:

تهدف لجنة الترشيحات لمساعدة مجلس الإدارة للقيام بمسؤولياته وواجباته الإشرافية لضمان ترشيح الكفاءات اللازمة لعضوية مجلس الإدارة وللمناصب التنفيذية والإدارية في الشركة، والتحقق من كونها 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 المكافآت والمخصصات التي تتبعها الشركة وبخاصة 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..

المهام:

- اعتماد مبدئي لخطة العمالة السنوية وفقاً لاحتياجات الشركة وتوصيات الإدارة التنفيذية لرفعها إلى مجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
- الاعتماد المبدئي لخطة تدوير وإحلال المناصب التنفيذية لرفعها إلى مجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
- التوصية بالترشيح وإعادة الترشيح لعضوية مجلس الإدارة ولجان المجلس بما يتماشى مع قواعد الكفاءة والنزاهة للأشخاص المرشحين.
- وضع توصيف وظيفي لأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وغير التنفيذيين والأعضاء المستقلين.
- اقتراح ترشيح الأعضاء المستقلين وإعادة ترشيحهم للانتخاب بواسطة الجمعية العامة، والتأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.
- تقديم التوصيات لمجلس الإدارة بتعيين أفراد الإدارة التنفيذية والوظائف القيادية الشاغرة وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة وبما لا يتعارض مع التعليمات والقوانين المنظمة.
- التأكد من ترشيح الأكثر كفاءة وخبرة وقدرة ومهارة لممارسة مهام العمل المنوطة بأي منصب شاغر وفقاً لأفضل المعايير.
- الإشراف على إعداد وتحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية وباقي الموظفين وأسس اختيارهم وعمليات التوظيف وشروط التعاقد مع موظفي الشركة المسؤولين مباشرة أمام الرئيس التنفيذي ونواب الرئيس التنفيذيين والتعديلات على عقود التوظيف وتجديدها و/أو إنهاء خدمات واستقالة الموظفين.
- تحديد نقاط القوة والضعف في مجلس الإدارة من خلال التقييم الذاتي والتوصية باتخاذ الإجراءات اللازمة لتصحيح أي قصور بما يتناسب مع مصلحة الشركة.
- الإشراف على إعداد خطة التدريب لجميع موظفي الشركة ومراقبة تطبيقها.
- اعتماد هيكل الدرجات الوظيفية والرواتب الخاص بالشركة.
- رسم سياسات واضحة بشأن التعويضات والتأمين على المخاطر المتعلقة بالمسؤولية المهنية لأعضاء المجلس وتحديد السياسات والمعايير المتعلقة بقياس الأداء وتنفيذها.
- إعداد وتطوير سياسة مخصصات ومكافآت أعضاء المجلس بما يتوافق مع القوانين المنبثقة على أن يتم رفع التوصية إلى مجلس الإدارة للاعتماد على أن تخضع المكافآت لموافقة الجمعية العامة العادية.
- إعداد وتطوير سياسة مخصصات ومكافآت أعضاء لجان المجلس.
- تحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء، وشريحة المكافآت بشكل أسهم، وشريحة مكافآت نهاية الخدمة.
- الإشراف على إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والترقيات، الزيادات، المزايا، الحوافز والرواتب للإدارة التنفيذية والموظفين.
- التحقق من كون المكافآت التي يتم منحها وفقاً لسياسات الشركة، وكذلك مراجعة تلك السياسات بصورة دورية (سنوية) وتقييم مدى فاعليتها في تحقيق الأهداف المرجوة والمتملة في استقطاب الكوادر البشرية والحفاظ على الموظفين ذوي الكفاءة.
- إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء المجلس والإدارة التنفيذية على أن يعرض هذا التقرير على الجمعية العامة للموافقة عليه.
- القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.

التشكيل والاجتماعات:

الاجتماعات حسب المتطلبات الرقابية : مرة واحدة على الأقل سنوياً

اجتماعات اللجنة عن عام 2013

عدد الحاضرين	رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
3	(2013/1)	2013/3/6
2	(2013/2)	2013/12/8
3	(2013/3)	2013/12/10

التشكيل

- السيد/ عدوان محمد العدواني
- الشيخ / فهد يوسف الصباح
- السيد/ طلال جاسم البحر
- السيد/ صالح أحمد العريان
- السيدة/ فيروز محمود شاهين
- رئيساً
- نائباً
- عضواً
- مقرراً
- سكرتيرة

إدارة المخاطر

تحرص الشركة التجارية العقارية على إدارة المخاطر كجانب أساسي في الإدارة الإستراتيجية للشركة، وقد اعتمدت الشركة مجموعة من السياسات والإجراءات المنظمة لمواجهة الأخطار المصاحبة لأنشطتها بهدف تحقيق التوازن بين درجات تحمل المخاطر والعائد المتوقع من كل نشاط على حدي ومن كافة أنشطة الشركة بصورة عامة.

لذا فقد حرص مجلس الإدارة على تطوير إدارة المخاطر خلال العام 2013 والعمل على دعمها بالكوادر الوظيفية اللازمة وتحديد الأولويات ومراجعة واعتماد خطط إدارة المخاطر والتركيز على الإدارات والعمليات التشغيلية والأكثر تعرضاً للمخاطر بهدف التأكد من كفاية وكفاءة الأساليب والبرامج المطبقة وفهم الجوانب الإيجابية والسلبية المحتملة لكل العوامل التي قد تؤثر على الشركة وذلك لإدارة هذه المخاطر ووضع خطط التخفيف والحد منها وفقاً للأهداف والعوائد ومعايير التكلفة الفعالة لعملية إدارة المخاطر، كذلك تحديد الأدوار والمسؤوليات والواجبات المرتبطة بإدارة هذه المخاطر والتي تنعكس بنجاح على تحقيق الأهداف العامة للشركة.

وقد عملت وحدة المخاطر والالتزام على الاندماج ببيئة العمل في الشركة عن طريق سياسة فعالة وبرنامج يتم إدارته بواسطة وحدة المخاطر بالتعاون مع الإدارة التنفيذية بالشركة من خلال ترجمة الإستراتيجية إلى أهداف تكتيكية وعملية، 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.

تقوم لجنة المخاطر 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 على 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 أثارها علماً بأن تلك التهديدات ليست بالضرورة أن تكون موجودة وإنما هناك احتمالية لظهورها إذا لم يتم اتخاذ الإجراءات اللازمة لمواجهتها:

الإجراءات المتخذة لإدارة المخاطر والتهديدات والحد منها	طبيعة المخاطر أو التهديدات	أنواع المخاطر التي قد تعترض الشركة
<p>تم وضع إستراتيجية توزيع الأصول الخاصة بالتصنيف والتوزيع القطاعي والجغرافي لأصول واستثمارات الشركة لضمان تحقيق الأهداف. كما تم إعداد الموازنة التقديرية لضمان توفر الموارد المالية وكذلك خطط العمالة وتحديث الهيكل التنظيمي للشركة لضمان كفاءة وسير الأعمال.</p>	<p>يركز هذا النوع من المخاطر على المخاطر الإستراتيجية وكفاءة الأعمال وهي المخاطر المتعلقة بتطبيق الإستراتيجية العامة للشركة والتي قد تهدد انجاز الأهداف والاستراتيجيات طويلة المدى وندرج أدناه بعض الأمثلة للمخاطر الإستراتيجية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • احتمالية عدم تبني وتطبيق إستراتيجية واضحة ومحددة الأهداف . • احتمالية عدم توفير الموارد المالية والتقنية والبشرية اللازمة لإدارة أعمال الشركة والوظائف الرقابية. 	<p>مخاطر إستراتيجية</p>
<p>تم وضع أدلة السياسات والإجراءات التشغيلية وكذلك نظم المراجعة والرقابة الداخلية الخاصة بالعمليات التشغيلية والنظم الإدارية وكذلك تطبيق النظم التقنية اللازمة لتنفيذ ومتابعة العمليات مع وضع آليات الرقابة وهيكل الصلاحيات على تلك النظم والعمل على تطويرها بشكل مستمر .</p>	<p>ويركز هذا النوع من المخاطر على كافة أنواع المخاطر التشغيلية والتي تتضمن عدم كفاية أنظمة الرقابة الداخلية، المخاطر التكنولوجية ، مخاطر عدم كفاءة و/ أو فاعلية العمليات والإجراءات في انجاز الأهداف العامة للشركة ويساهم في ذلك الخطأ البشري وإخفاق البرامج وعدم كفاءة الإجراءات والضوابط، وندرج أدناه بعض الأمثلة للمخاطر التشغيلية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • احتمالية ضعف تنفيذ العمليات التشغيلية والضوابط الداخلية لأنظمة المعلومات والسجلات الحاسوبية. • احتمالية عدم كفاية التخطيط في أنظمة المعلومات لمواجهة النكبات الطارئة. 	<p>مخاطر التشغيل</p>
<p>يتم إدارة المخاطر المالية من خلال مجموعة الإجراءات والنظم والتي تتضمن وضع الموازنات التقديرية على مستوى الإدارات والمجموعات والشركة ككل بالإضافة إلى المتابعة والرقابة الفعالة على إدارة التدفقات النقدية وإجراء المقارنات الدورية بين ما هو مخطط له ضمن الموازنة التقديرية مقارنة مع الواقع الفعلي لتحديد الإنحرافات والعمل على تصحيحها بما يضمن كفاءة سير العمليات</p>	<p>ويركز هذا النوع من المخاطر على المخاطر المالية المختلفة التي قد تواجهها الشركة وهي مخاطر عدم فاعلية الإدارة والرقابة المالية بالشركة وأثر العوامل الخارجية مثل مدى القدرة على توفير التسهيلات الائتمانية، تقلب أسعار صرف العملات، التغيير بأسعار الفائدة، العوامل الأخرى بالسوق. ندرج أدناه بعض الأمثلة للمخاطر المالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • احتمالية عدم تبني سياسات حكيمة وملائمة للإدارة المالية. • احتمالية عدم إجراء المطابقات والمراجعات اللازمة بين ما هو مخطط له وفقاً للموازنات التقديرية وبين الواقع الفعلي لقياس معدلات الأداء. 	<p>مخاطر مالية</p>
<p>تم وضع إستراتيجية متحفظة لتوزيع الأصول والاستثمارات التي تم من خلالها مراعاة توزيع المخاطر والعمل على الحد منها والحد من التركيز سواء على المستوى القطاعي أو الجغرافي كذلك تم مراعاة عدم الإستثمار بدول مرتفعة المخاطر سواء من حيث المخاطر السياسية أو التقلبات السوقية.</p>	<p>• احتمالية الاستثمار في قطاعات ومجالات ودول عالية الخطورة دون الأخذ بعين الاعتبار اتخاذ الخطوات اللازمة لحماية الشركة من المخاطر التي قد تعترض لها من تلك العمليات.</p>	<p>مخاطر مالية</p>
<p>تم إنشاء وحدة مستقلة لإدارة المخاطر والالتزام من قبل مجلس الإدارة ضمن الهيكل التنظيمي للشركة تتبع رئيس مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس بصورة مباشرة وذلك للتحقق من التزام الشركة بكافة القوانين والتعليمات الصادرة عن مختلف الجهات الرقابية وتزويد مجلس الإدارة بالتقارير الدورية عن وضع الشركة وأية تعديلات مطلوبة وفقاً للقوانين والتعليمات.</p> <p>أعدت الشركة دليل شامل يتضمن كافة التعليمات والإجراءات والسياسات الخاصة بتطبيق معايير الحوكمة وتم تعميمه على موظفي الشركة ذوي الصلة لضمان كفاءة التطبيق والالتزام.</p> <p>تم وضع خطط التدريب المعتمدة من قبل مجلس الإدارة لضمان تعريف كافة الموظفين بمتطلبات الالتزام بالقوانين والتعليمات وكيفية تطبيقها.</p> <p>كافة التعاقدات الخاصة بالشركة يتم مراجعتها من قبل المستشار القانوني الخاص بالشركة بالإضافة إلى التعاقد مع مكاتب محاماة متخصصة للإستعانة بها عند الحاجة.</p>	<p>ويركز هذا النوع من المخاطر على مخاطر عدم الالتزام بالقوانين واللوائح والقرارات الصادرة عن الجهات الرقابية، فضلا عن السياسات والإجراءات الداخلية للشركة والمتمثلة في مخاطر عدم توافق عمليات الشركة مع القوانين واللوائح المطبقة وندرج أدناه بعض الأمثلة لمخاطر الالتزام:</p> <ul style="list-style-type: none"> • احتمالية ضعف الثقافة المهنية والخبرة في مساندة وتوجيه العاملين للالتزام بالقوانين والتعليمات. • احتمالية ضعف أنظمة الالتزام الداخلية والبرامج التدريبية. • احتمالية عدم تفعيل دور الإدارة القانونية ومكاتب الإستشارات القانونية. 	<p>مخاطر الحوكمة والالتزام</p>
<p>تم وضع نظام متكامل لعملية رفع التقارير وتبادل المعلومات بين المستويات الإدارية المختلفة لضمان دقة وسلامة المعلومات وتوقيت رفع المعلومة من جانب بالإضافة إلى المحافظة على سرية المعلومات من جانب آخر بحيث يتم تداول المعلومات للأشخاص المخولين بذلك فقط، كذلك وضعت الشركة مجموعة من السياسات والإجراءات والنماذج المستخدمة لضمان المحافظة على سرية المعلومات واستخدامها على الوجه الأمثل وتجنب تضارب المصالح.</p>	<p>ويركز هذا النوع من المخاطر بالمخاطر المرتبطة بعدم دقة وكفاية المعلومات المستخدمة لدعم القرارات الإستراتيجية والمالية والتشغيلية، وترتبط هذه المخاطر بمدى توفر المعلومات في الوقت اللازم ومدى دقة وسلامة المعلومات وارتباطها باحتياجات متخذي القرار.</p>	<p>مخاطر المعلومات المرتبطة بصناعة القرار</p>
<p>تم وضع سياسة واضحة لميثاق العمل الأخلاقي لضمان التزام موظفي الشركة بأخلاقيات ومبادئ الشريعة الإسلامية السمحاء وبما يتماشى مع توجهات الشركة، كذلك فإن كافة معاملات الشركة تخضع لموافقة هيئة الرقابة الشرعية لضمان المحافظة على سمعة الشركة والالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية.</p>	<p>وهي المخاطر المرتبطة بالأنشطة التي قد تتم أو تنفذ بما يتناقض مع المعايير المقبولة والمتعارف عليها مما قد يشوّه سمعة الشركة بالسوق الذي تعمل ضمنه</p>	<p>مخاطر السمعة</p>

نظام الحوافز والمكافآت بالشركة

نظام الحوافز والمكافآت بالشركة

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 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 - الخ).
- يتم تحديد نسبة ثابتة (نسبة مئوية من الراتب - مبلغ محدد لكل مستوى وظيفي - مضاعف الراتب - الخ) 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 تقييم العضو المنتدب من قبل مجلس إدارة الشركة.
- يتم عرض ملخص نتائج التقييم على لجنة الإدارة لدراسة التقييم المقدم ووضع تقييم اللجنة للموظف.
- يتم رفع نتائج التقييم إلى لجنة المكافآت للمراجعة والاعتماد.
- يتم رفع توصيات لجنة المكافآت إلى مجلس الإدارة.

المكافآت والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية عن العام 2013

ألف دينار كويتي	الإدارة التنفيذية
408.52	المكافآت الثابتة متضمنة (الأجور والرواتب الأساسية)
500	المكافآت المتغيرة
56.61	مكافأة نهاية الخدمة

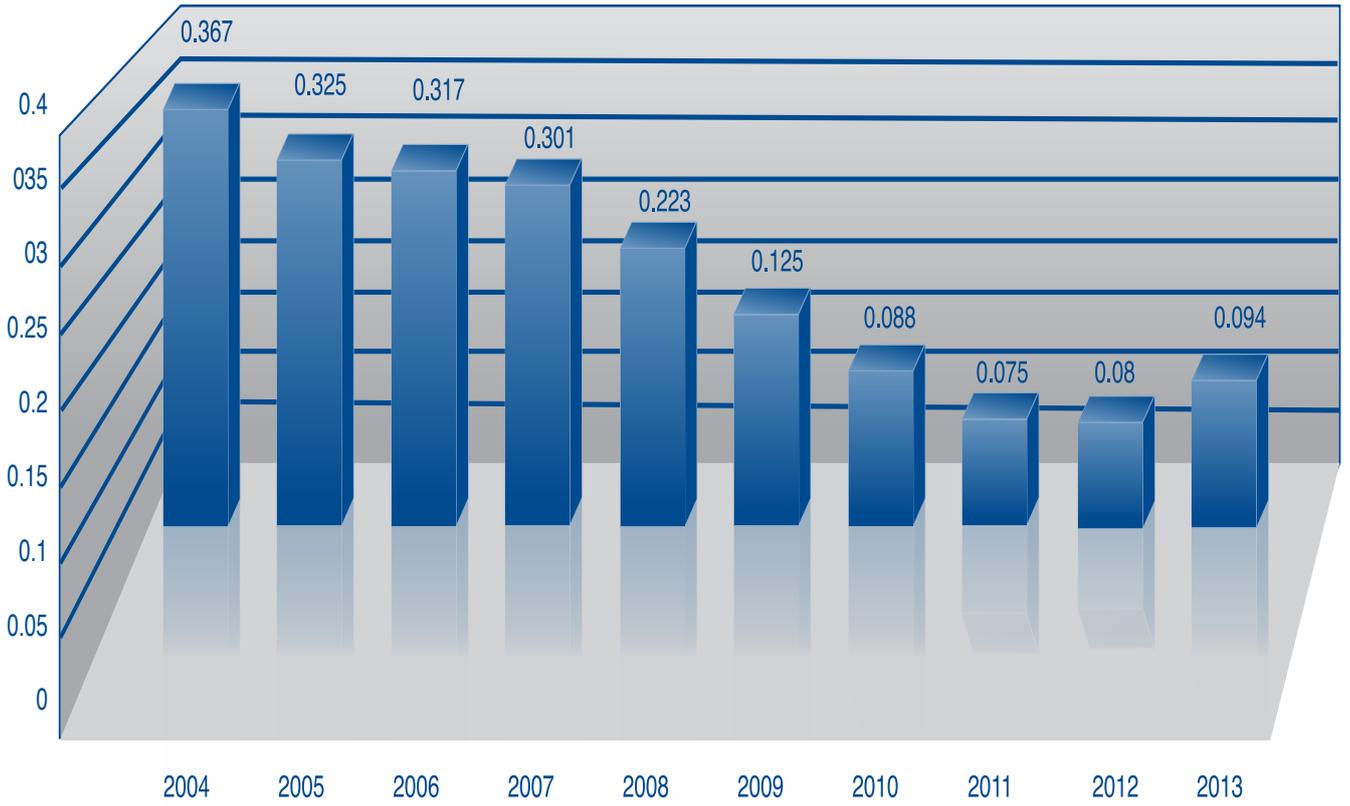
ألف دينار كويتي	أعضاء مجلس الإدارة
120	أعضاء مجلس الإدارة (مبالغ ، منافع ، مزايا)

- يتضمن بند المكافآت المتغيرة أعلاه مبلغ 500 ألف كمكافآت عن الأداء لكل من (العضو المنتدب والرؤساء التنفيذيين لمجموعات الشركة)
- لم يتم منح أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أية أنواع أخرى من المكافآت أو المزايا خلال العام 2013
- لم تسجل الشركة خلال العام أية انحرافات عن السياسة المعتمدة في منح المكافآت والمزايا.

السعر السوقي للسهم

السعر السوقي لسهم الشركة التجارية العقارية عن كافة سنوات الإدراج

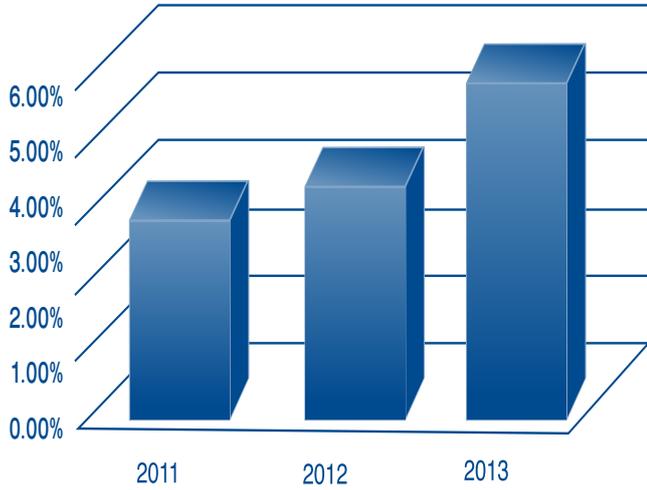
2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	السنة
0.094	0.080	0.075	0.088	0.125	0.223	0.301	0.317	0.325	0.367	متوسط السعر السوقي



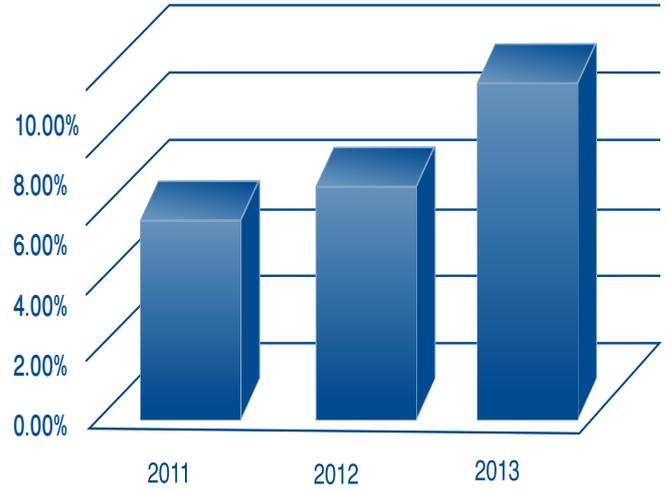
المؤشرات المالية

2011	2012	2013	(مليون دينار كويتي عدا النسب)
183.5	183.5	170.2	هيكل رأس المال
390.4	373.8	382.4	إجمالي الموجودات
251.2	251.3	257.8	حقوق المساهمين
236.5	241.8	257.2	الإستثمار العقاري
7.8	15.7	21.8	مشاريع تحت التنفيذ
10.5	10.9	15.0	صافي الإيرادات
%2.70	%3.23	%4.28	العائد على متوسط الأصول
%4.19	%4.35	%5.82	العائد على متوسط حقوق المساهمين
%5.74	%5.96	%8.82	العائد على رأس المال
6.01	6.43	8.83	ربحية السهم (فلس)

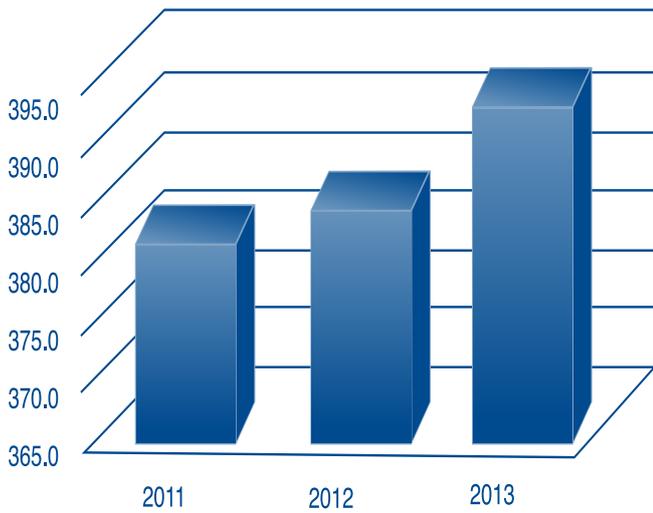
العائد على متوسط حقوق المساهمين



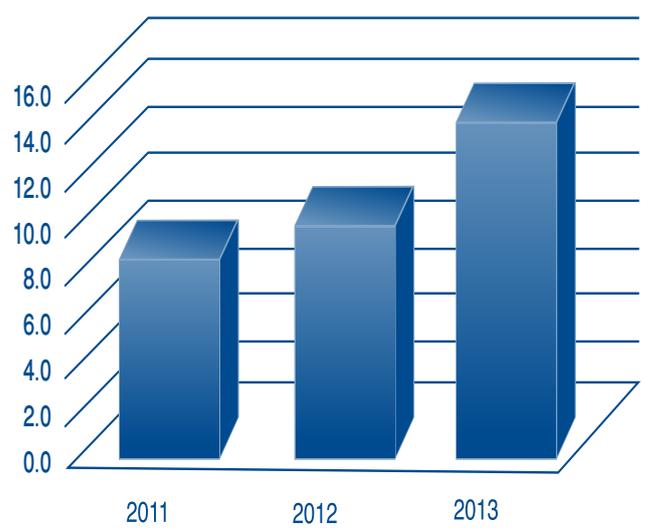
العائد على رأس المال



إجمالي الموجودات



صافي الإيرادات



تقرير المسؤولية الاجتماعية
عن عام 2013



سياسة المسؤولية الاجتماعية

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

إن نجاح التجارية في القيام بدورها الخاص بالمسؤولية الاجتماعية يعتمد على إيلاء هموم المجتمع والبيئة اهتماماً كافياً، والأخذ بعين الاعتبار ثلاثية أضلاع التنمية المستدامة، النمو الاقتصادي والتقدم الاجتماعي وحماية البيئة وذلك من خلال التزامها بثلاثة معايير هي:

- الاحترام 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.

• تلتزم التجارية بسياسة المسؤولية الاجتماعية التي تسترشد بالمبادئ التالية:

- المسؤولية المشتركة
- التطوير المستمر
- رعاية الموظفين
- الأمن والسلامة
- الحفاظ على البيئة

المسؤولية الاجتماعية

ملخص مشاركات المسؤولية الاجتماعية عن عام 2013

التاريخ	الحدث	الجهة المنظمة	طبيعة المشاركة
3 يناير 2013	دعم طلبة كلية الهندسة و البترول (معرض التصميم الهندسي الـ 23)	كلية الهندسة والبترول - جامعة الكويت	رعاية
20 مارس 2013	مهرجان إشرافه أمل 2 لذوي الإعاقة	الشركة التجارية العقارية / فندق ميسوني	رعاية وتنظيم
23 مارس 2013	حدث ساعة الأرض	مركز العمل التطوعي	مشاركة
20 إبريل 2013	حملة تنظيف الشاطئ	الشركة التجارية العقارية / فندق ميسوني	تنظيم
22 مايو 2013	دعم طلبة كلية الهندسة و البترول (المعرض التصميم الهندسي الـ 24)	كلية الهندسة والبترول - جامعة الكويت	رعاية
إبتداء من 30 مايو 2013	اعادة تدوير النفايات	الشركة التجارية العقارية / Newair	تنظيم
3 يوليو 2013	حملة التبرع بالدم	الشركة التجارية العقارية / فندق ميسوني	تنظيم
7 يوليو 2013	إستقبال الأطفال الأيتام	فندق ميسوني	مشاركة
نوفمبر 2013	دعم الكتاب السنوي لكلية العلوم الادارية عن العاميين الجامعيين 2013/2012-2012/2011	كلية العلوم الادارية	رعاية
31 ديسمبر 2013	دعم طلبة كلية الهندسة و البترول (معرض التصميم الهندسي الـ 25)	كلية الهندسة والبترول - جامعة الكويت	رعاية

مهرجان «اشراقة أمل 2»

مهرجان « اشراقه أمل 2 » 20 مارس 2013



نظمت الشركة التجارية العقارية وقامت برعاية مهرجان إشراقه أمل 2 لذوي الاحتياجات الخاصة والذي تم افتتاحه من قبل معالي الشيخة أمثال أحمد الجابر الصباح - رئيسة مركز العمل التطوعي حيث تخلل المهرجان فعاليات وبرامج تم تقديمها من قبل المشاركين من ذوي الاحتياجات الخاصة بالإضافة إلى معرض رسم من أعمال ذوي الإعاقة ولاقى المهرجان مشاركة وإقبال منقطع النظير من الجهات المعنية الحكومية والأهلية عقد المهرجان في قاعة فندق ميسوني الكويت.

كما شارك في رعاية المهرجان كل من السادة:

- كوالتي نت .
- البنك التجاري .
- شركة إيكيا (الحميضي المحدودة).
- شركة المتاجرة العقارية .
- الشركة الوطنية الإتصالات .
- six senses spa .
- بنانا ميديا .



الشيخة أمثال الاحمد الصباح والسيد /عبد الفتاح معرفي رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في صحة المشاركين في مهرجان اشراقه أمل 2



السيد/ عدوان العدواني وفي الوسط السيد/ عبد الفتاح معرفي بكرمان الشيخة أمثال الاحمد الصباح في مهرجان اشراقه أمل 2



جانب من الاعمال المشاركة في معرض الرسم للاطفال ذوي الاحتياجات الخاصة في مهرجان اشراقه أمل 2

حدث ساعة الارض

حدث ساعة الأرض 23 مارس 2013

شاركت الشركة التجارية العقارية بدعوة كريمة من مركز العمل التطوعي في حدث «ساعة الأرض» حيث تم الالتزام بإطفاء الأضواء الزائدة عن الحاجة لمدة ساعة واحدة في جميع منشآت الشركة كذلك تم التنسيق مع الشركات التابعة والزميلة للمشاركة في هذا الحدث البيئي العالمي



حدث ساعة الأرض 23 مارس 2013
جانب من المتطوعين في برج التجارية بعد إطفاء الأنوار



حدث ساعة الأرض 23 مارس 2013
مجمع الرحاب بعد إطفاء الأنوار



حدث ساعة الأرض 23 مارس 2013
مجمع سيفموني بعد إطفاء الأنوار



حدث ساعة الأرض 23 مارس 2013
برج التجارية بعد إطفاء الأنوار

حملة تنظيف الشاطئ

حملة تنظيف الشاطئ 20 إبريل 2013

نظمت الشركة التجارية العقارية حملة تنظيف شاطئ الخليج العربي بالتعاون مع فندق ميسوني ابتداءً من بيتزا هت السالمية شارع البلاجات وشارك الموظفين العاملين بالشركة في جمع المخلفات من على الشاطئ



جانب من المتطوعين في حملة تنظيف الشاطئ 20 إبريل 2013



جانب من المتطوعين في حملة تنظيف الشاطئ 20 إبريل 2013

اعادة تدوير النفايات

اعادة تدوير النفايات

إبتداء من 30 مايو 2013



إنطلاقاً من مبدأ المسؤولية الاجتماعية التي تتبناها الشركة التجارية العقارية تم العمل على مشروع اعادة تدوير النفايات الورقية والبلاستيك بدأ من 30 مايو 2013 بالتعاون مع شركة Newair حيث تم تزويد الشركة بالصناديق اللازمة لجمع النفايات في جميع اقسام الشركة مع اعطاء التعليمات اللازمة للموظفين وعمال النظافة لكيفية الاستخدام.



شكل الصندوق المستخدم في جمع النفايات و الذي تم تعميمه في جميع اقسام الشركة

حملة التبرع بالدم

حملة التبرع بالدم 3 يوليو 2013

تم تنظيم حملة التبرع بالدم برعاية الشركة التجارية العقارية وفندق ميسوني الكويت بالتنسيق مع بنك الدم حيث تم إقامة الحملة في فندق ميسوني الكويت - السالمية - شارع الخليج العربي



موظفي الشركة التجارية العقارية في حملة للتبرع بالدم في فندق ميسوني يوليو 2013



صورة تذكارية لموظفي الشركة التجارية العقارية و الطاقم الطبي في حملة للتبرع بالدم في فندق ميسوني يوليو 2012



صورة تذكارية تجمع المشاركين من الشركة التجارية العقارية وفندق ميسوني في حملة للتبرع بالدم فشي فندق ميسوني يوليو 2012

إستقبال الأطفال الأيتام

إستقبال الأطفال الأيتام من دور الرعاية الإجتماعية 7 يوليو 2013

قامت الشركة التجارية العقارية بالتعاون مع فندق ميسوني في استقبال وفد من الاطفال الايتام في فندق ميسوني حيث اقيم حفل وقد تم توزيع الهدايا و الالعاب على الاطفال.



موظفي الشركة التجارية العقارية وموظفي فندق ميسوني يشاركون فرحة الاطفال الايتام بعد توزيع الهدايا يوليو 2013



صورة تذكارية للموظفين المشاركين في استقبال الاطفال في فندق ميسوني يوليو 2013

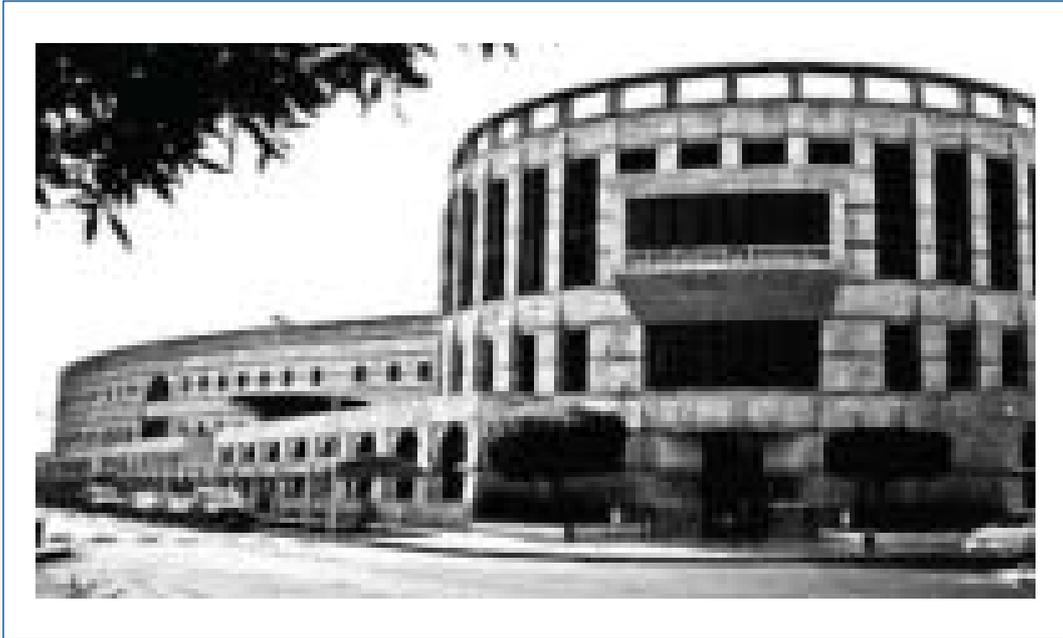


جانبا من الاطفال المشاركين يقومون برسم اللوحات الفنية - فندق ميسوني 2013

دعم الكتاب السنوي لكلية العلوم الادارية

دعم الكتاب السنوي لكلية العلوم الادارية جامعة الكويت - نوفمبر 2013

قامت الشركة التجارية العقارية برعاية ودعم الكتاب السنوي لكلية العلوم الادارية لعامين جامعيين
2013/2012 - 2012/2011



دعم مشاريع التخرج كلية الهندسة و البترول
جامعة الكويت

دعم مشاريع التخرج كلية الهندسة و البترول جامعة الكويت - على مدار العام 2013

تقدم الشركة التجارية العقارية رعاية لمشاريع التخرج الخاصة بطلبة جامعة الكويت كلية الهندسة والبترول منذ العام 2008 حيث قامت الشركة بدعم العديد من الطلاب لإنجاز عدد كبير من مشاريع التخرج خلال عام 2013 تم حضور معرض التصميم الهندسي (3 يناير 2013) الذي أقيم في فندق ريجنسي - قاعة سلوى وحضور معرض التصميم الهندسي (22 مايو 2013) الذي أقيم في فندق كراون بلازا - قاعة البركة للتواصل مع الطلبة التي تمة رعايتهم.



طلاب كلية للهندسة والبترول (معرض التصميم الهندسي 23)
فندق ريجنسي -قاعة سلوى



طلاب كلية للهندسة والبترول (معرض التصميم الهندسي 24)
فندق كراون بلازا -قاعة البركة

دعم مشاريع التخرج كلية الهندسة و البترول جامعة الكويت - على مدار العام 2013

تم حضور معرض التصميم الهندسي (31 ديسمبر 2013) الذي أقيم في فندق كراون بلازا - قاعة البركة للتواصل مع الطلبة التي تمة رعايتهم.



طلاب كلية للهندسة والبترول (معرض التصميم الهندسي 25)
فندق كراون بلازا -قاعة البركة



السيدة/ عبير البحر مدير العلاقات العامة والاتصال تتسلم درع شكر و تقدير للشركة التجارية العقارية (معرض التصميم الهندسي 25)
فندق كراون بلازا -قاعة البركة

انجازات ومشاريع الشركة



هيسوني
HAFONY

H

فندق هيسوني

مشروع سيمفوني - فندق ميسوني

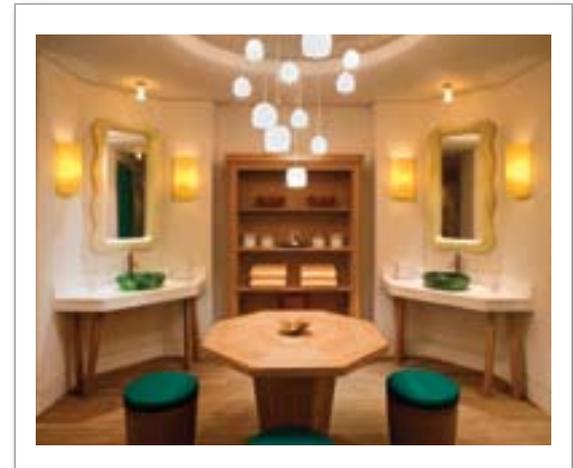


يعد مشروع سيمفوني أحد أبرز مشاريع الشركة التجارية العقارية في دولة الكويت والذي يتميز بإطلالة ساحرة على شاطئ الخليج العربي . يقع المشروع في منطقة السالمية على مساحة أرض 11,749 متر مربع وبمساحة بناء تتعدى 95,000 متر مربع.

يتكون المشروع من عدة مكونات منها مكاتب تجارية، وأول فندق ميسوني Hotel Missoni في الشرق الأوسط (www.hotelmissoni.com)، بالإضافة إلى سوق تجاري متعدد الأدوار يضم أفضل العلامات التجارية في العالم والمتخصصة بالمووضة والأزياء والمطاعم.

لفندق ميسوني عدة إمتيازات منها إطلالات جميع الغرف والوحدات الفندقية على مياه الخليج العربي بالإضافة إلى الخدمات الفندقية الأخرى من صالة متعددة الأغراض، قاعات للمؤتمرات والاجتماعات، نادي صحي بالتعاقد مع سيكس سنسز Six Senses Resorts and Spas مزود بأحدث الأجهزة الرياضية وحمام سباحة.

كما يضم الفندق خدمات المطاعم والكافيهات والتي تعتبر هي الأولى من نوعها، أما فيما يخص الإدارة والتشغيل الخاصة بالمشروع فقد تم تزويد المشروع بأحدث الأجهزة ووسائل التقنية و أجهزة الرقابة والحراسة على مدار الساعة.




SYMPHONY
STYLE
The Sound of Luxury


SYMPHONY
EXECUTIVE OFFICES


HOTEL MISSIONI
KUWAIT


SIX SENSES SPA
Balancing Senses™



مشروع برج التجارية



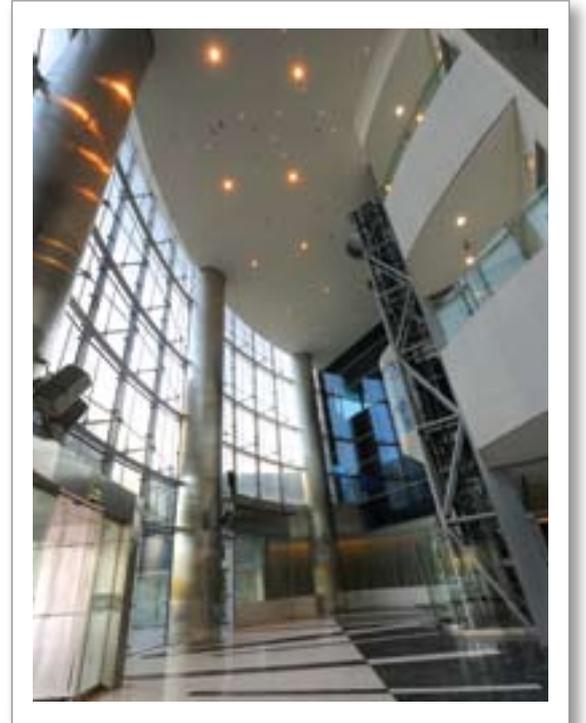
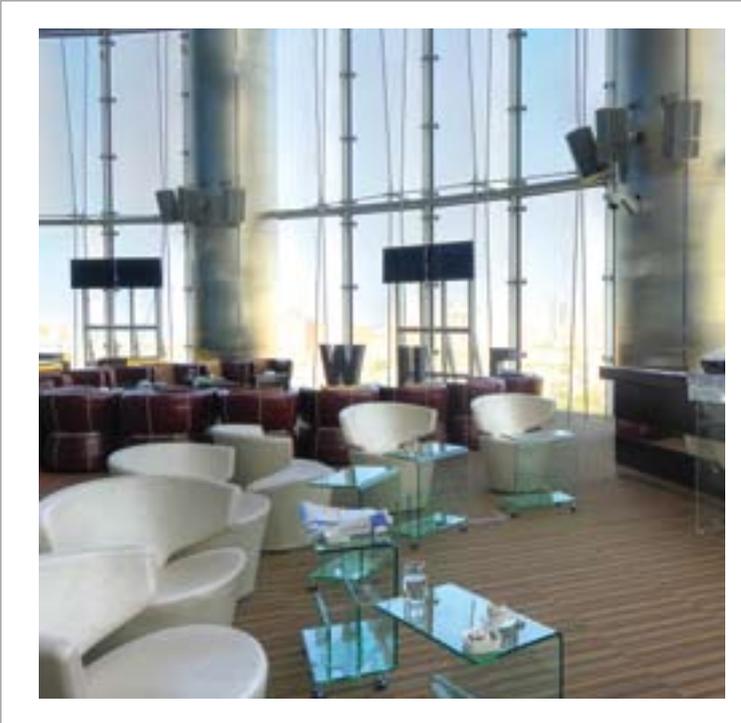
برج التجارية هو أحد أهم الأبراج التجارية في دولة الكويت والذي يتميز عن بقية الأبراج الأخرى بتصميمه الفريد من نوعه، حيث يتمتع كل طابق بزوايا التفاف تقدر ب 2 درجة عن الطابق السابق والتالي له بإزاحة أفقية تقدر ب 61.25 سم مما أكسب المشروع تميزاً معمارياً فريد من نوعه في الكويت والمنطقة.

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

وينقسم البرج إلى 6 مجموعات Atrium تشكل كل مجموعة 6 أدوار مغلقة بواجهات زجاجية فريدة التصميم مصنعة خصيصاً للمشروع كما يعلو المشروع تاج معدني مغلف بالزجاج ليكتمل التصميم المعماري الفريد.

كما يضم المشروع سوق تجاري متعدد الأدوار.

وتم تزويد المشروع بأحدث الأجهزة والمعدات الذكية اللازمة للإدارة والتشغيل بالإضافة إلى وسائل المراقبة والحراسة على مدار 24 ساعة.





Logo of the building, featuring a stylized bird or wing design.

Move in now

66093970
22902945

Logo of the building, featuring a stylized bird or wing design.

Logo of the building, featuring a stylized bird or wing design.



مجمع جمان السكني

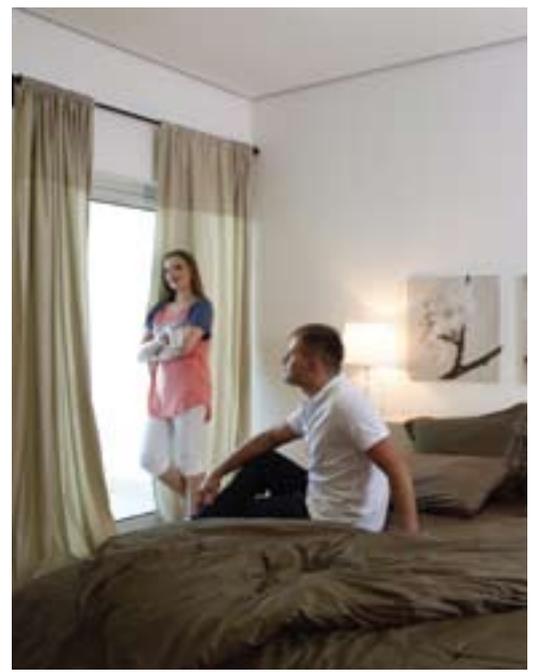


يعد مجمع جمان السكني أحد إبداعات الشركة التجارية العقارية المعمارية وهو يعد صرح عقاري يقع على مساحة أرض 7,950 متر مربع في منطقة المهبولة مقابل طريق الفحيحيل السريع قطعة 1 شارع 108 - 109. يتكون المشروع من برجين سكنيين بالإضافة إلى مواقف سيارات لخدمة المستأجرين بالإضافة إلى ال محلات تجارية.

يضم المشروع وحدات سكنية بمساحات مختلفة منها شقق مكونة من غرفة نوم واحدة وغرفتين نوم و ثلاث غرف نوم و شقق دوبلكس Penthouse بالإضافة إلى قفل منفصلة Townhouse مكونة من 3 أدوار.

ويتميز المجمع بمساحات خضراء مزودة بكافة وسائل الترفيه والراحة العصرية كألعاب متطورة للأطفال وممرات مائية وشلال مياه لتكون بيئة داخلية مميزة.

كما يتوفر في المجمع نادي صحي وملعب سكاوش وحمامات سباحة وقد تم تزويد المشروع بكافة الأنظمة الذكية وخدمات التشغيل والإدارة الحديثة ووسائل الحراسة والأمن على مدار الساعة.





مشروع تاتشر السكني



يقع المشروع في منطقة المهبولة على طريق الفحيحيل السريع من ناحية مع إطلاله بانوراميه على الشريط الساحلي من ناحية أخرى، ويمثل هذا المشروع المتميز امتدادا لسياسة الشركة التجارية العقارية في توفير مساكن متميزه لعملائها من حيث الموقع وفخامة التشطيبات الداخلية للشقق والفلل وتكامل الخدمات المتوفرة في مبانها.

ويتكون المشروع من سرداب خدمات وخزانات مياه يعلو ذلك السرداب سردابين آخرين تحتوى على 222 موقف للسيارات التقليدية والميكانيكية والتي تستخدم لأول مرة في الكويت بالإضافة إلى غرف الخدمات الإلكترونية والميكانيكية مع محطة الكهرباء الرئيسية للمشروع وتعادل مساحة كل من السردابين كامل مساحة الأرض البالغة 5,373 متر مربع يعلو تلك السراديب ثلاثة أبراج متصلة جزئيا يتكون كلا منها من ستة عشرة طابقا تحتوى على سبعة وسبعون شقة منها ثلاثة شقق دوبليكس (2 غرفة نوم، 3 غرفة نوم، 4 غرفة نوم) ويخدم تلك الشقق ستة مصاعد أفراد ومصعد خدمات كما يتوفر بالمشروع ستة فلل بلازا تتكون كل منها من ثلاثة أدوار ويتوسط الأبراج والفلل منطقة ترفيهية مفتوحة تحتوى على مسابح للكبار والصغار إضافة إلى منطقة لألعاب الأطفال وساحات غناء من الخضرة والشجر.

وقد تم تزويد المشروع بكافة الأنظمة الذكية وخدمات التشغيل والإدارة الحديثة وسائل الحراسة والأمن على مدار الساعة. ولقد روعي في تصميم المشروع تنوع الوحدات السكنية المتوفرة فيه من حيث المساحات والتوزيع الداخلي مع وجود شرفه لكل شقه بإطلاله تقع على منطقة المسابح والملاعب. ويحتوى المشروع على نادي صحي متكامل الخدمات وملعب سكواش وسوق مركزي لتلبية كافة احتياجات الساكنين على مدار الساعة.





مشروع لايت المهبولة الشريط الساحلي ج

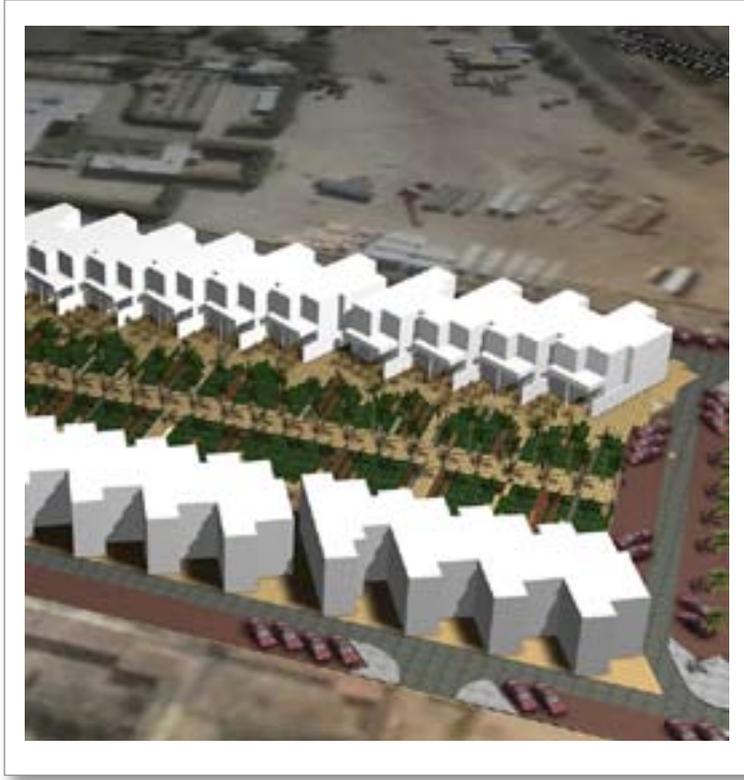
light
Restaurants

يقع مشروع لايت على أهم التقاطعات بالطريق الساحلي بمنطقة المهبولة ويعتبر أول مجمع مطاعم بالكويت حيث يتبع مدرسة البساطة والتجريد المعماري التي تحاكي الحدائثة بشكل عام كما يضم نخبة من أرقى المطاعم محليا وعالميا على مساحة 5,940 م²، ويستعرض لايت المطاعم بارتفاع سقف يصل إلى 7 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 مساحة مفتوحة متعددة الأغراض مجهزة بخدمات لاستغلالها لمناسبات ثقافية.





مشروع دايين زون العقيلة- الشريط الساحلي ب Dine Zone



يقع مشروع دايين زون على شواطئ منطقة العقيلة الساحرة مباشرة ليقدّم مزيج من المطاعم الراقية بأجواء ساحرة على مساحة أرض 17,378م²، ومساحة بناء 8,300م² حيث يتكون المشروع من 26 وحدة لكل منها دورين أرضي وأول مع إطلالة على البحر والمنطقة الوسطية الخلاصة والتي تتشكل من أشرطة بأطوال ومواد مختلفة من مسطحات خضراء، أحجار، زهور، وإضاءات تعزف بترتيبها سيمفونية مميزة تأخذ الزائر برحلة مميزة من مواقف السيارات إلى الشاطئ محاط بأشجار النخيل ليحدد له المسار.



البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

المحتويات:

82.....	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
83.....	بيان المركز المالي المجمع
84.....	بيان الدخل المجمع
85.....	بيان الدخل الشامل المجمع
86.....	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
87.....	بيان التدفقات النقدية المجمع
115-88.....	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين

تقرير عن البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة للشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.ع.) «الشركة» وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين «بالمجموعة») والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2013، وبيانات الدخل والدخل والشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وكذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفصيلية الأخرى.

مسئولية إدارة الشركة عن البيانات المالية المجمعة

إن إدارة الشركة هي المسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية المجمعة بشكل عادل طبقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وهي أيضاً المسؤولة عن وضع نظام الرقابة الداخلي الذي تراه ضرورياً لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

مسئولية مراقبي الحسابات

إن مسئوليتنا هي إبداء رأي على تلك البيانات المالية المجمعة اعتماداً على أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن هذه المعايير تتطلب منا الالتزام بمتطلبات المهنة الأخلاقية وتخطيط وأداء أعمال التدقيق للحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة لا تحتوي على أخطاء مادية. إن أعمال التدقيق تتطلب تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق على المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة. إن تلك الإجراءات تعتمد على الحكم المهني لمراقب الحسابات بما في ذلك تقييم خطر وجود أخطاء مادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ. في سبيل تقييم تلك الأخطار فإن مراقب الحسابات يأخذ في عين الاعتبار الرقابة الداخلية المرتبطة بإعداد البيانات المالية المجمعة وعرضها بشكل عادل وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق الملائمة، وليس بغرض إبداء رأي على فعالية نظم الرقابة الداخلية المطبقة بالمنشأة. إن أعمال التدقيق تتضمن أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المطبقة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي أعدتها الإدارة بالإضافة إلى تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة. باعتبارنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس معقول يمكننا من إبداء رأي.

الرأي

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة - من جميع النواحي المادية - عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2013، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير عن المتطلبات القانونية والأمر التنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة تملك حسابات منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة، وأننا قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما نص عليه قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 وتعديلاته اللاحقة وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجوب إثباته فيها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 وتعديلاته اللاحقة أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجموع.

قيس محمد النصف

مراقب حسابات مرخص رقم 38 فئة «أ»
BDO النصف وشركاه

بدر عبدالله الوزان

سجل مراقبي الحسابات رقم 62 فئة «أ»
ديلويت وتوش - الوزان وشركاه
الكويت في 17 فبراير 2014

بيان المركز المالي المجمع

كما في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2012	2013	إيضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
31,975,095	29,761,263	5	ممتلكات ومنشآت ومعدات
15,702,400	21,820,062	6	مشروعات قيد التنفيذ
241,784,642	257,247,496	7	استثمارات عقارية
22,340,693	21,658,409	8	استثمارات في شركات زميلة
29,266,501	29,627,783	9	استثمارات متاحة للبيع
<u>341,069,331</u>	<u>360,115,013</u>		
			موجودات متداولة
10,400,131	7,946,871	10	أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
1,540,508	1,804,292	11	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
9,418,721	6,806,818	12	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
11,335,390	5,747,282	13	النقد والت نقد المعادل
<u>32,694,750</u>	<u>22,305,263</u>		
<u>373,764,081</u>	<u>382,420,276</u>		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية المتاحة لمساهمي الشركة
183,481,393	170,198,775	14	رأس المال
1,410,492	1,308,384		علاوة إصدار
(19,502,341)	(532,115)	15	أسهم خزانة
26,610,698	28,192,606	16	احتياطي إجباري
22,663,941	23,454,895	17	احتياطي اختياري
5,673,064	5,873,323	18	احتياطيات أخرى
30,991,571	29,320,650		أرباح مرحلة
<u>251,328,818</u>	<u>257,816,518</u>		إجمالي حقوق الملكية المتاحة لمساهمي الشركة
14,119,756	10,738,652	19	حقوق الجهات غير المسيطرة
<u>265,448,574</u>	<u>268,555,170</u>		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
1,078,552	1,118,879		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
80,613,425	86,969,761	21	تمويل من الغير - الجزء غير المتداول
<u>81,691,977</u>	<u>88,088,640</u>		
			مطلوبات متداولة
10,113,530	11,286,466	22	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
16,510,000	14,490,000	21	تمويل من الغير - الجزء المتداول
26,623,530	25,776,466		
<u>108,315,507</u>	<u>113,865,106</u>		
<u>373,764,081</u>	<u>382,420,276</u>		إجمالي المطلوبات
			إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

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



عدوان محمد العدواني

نائب رئيس مجلس الإدارة



عبدالفتاح محمد رفيع معرفي

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

بيان الدخل المجموع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2012	2013	إيضاح	
			الإيرادات
15,257,653	24,785,606	23	صافي أرباح استثمارات عقارية
7,909,396	11,153,121		أرباح بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
4,346,093	878,461	6	التغير في القيمة العادلة للمشروعات قيد التنفيذ
(3,647,902)	459,969	8	حصة المجموعة في نتائج أعمال شركات زميلة
1,035,782	1,641,068	24	صافي أرباح استثمارات
(1,281,506)	(1,028,285)	25	صافي خسائر فندقية
34,077	(48,941)		فروقات تقييم عملة
814,998	140,732		إيرادات أخرى
<u>24,468,591</u>	<u>37,981,731</u>		إجمالي الإيرادات
			المصاريف والأعباء الأخرى
2,503,005	2,601,182		تكاليف موظفين
1,410,015	1,020,223		مصاريف وأعباء أخرى
5,583,415	4,335,442		أعباء تمويل
1,416,635	10,363,975	26	انخفاض في القيمة
941,268	2,501,749	27	مخصصات
<u>11,854,338</u>	<u>20,822,571</u>		إجمالي المصروفات
12,614,253	17,159,160		صافي الربح قبل الإستقطاعات
(80,005)	(135,408)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(308,869)	(416,804)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(88,433)	(130,370)		مصروف الزكاة
(80,000)	(120,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>12,056,946</u>	<u>16,356,578</u>		صافي ربح السنة
10,935,431	15,016,495		يوزع كما يلي :
1,121,515	1,340,083		مساهمي الشركة
<u>12,056,946</u>	<u>16,356,578</u>		حقوق الجهات غير المسيطرة
<u>6.43</u>	<u>8.83</u>	28	ربحية السهم لمساهمي الشركة (فلس)

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

بيان الدخل الشامل المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2012	2013	إيضاح	
12,056,946	16,356,578		صافي ربح السنة
			بنود الدخل الشامل الآخر
			بنود يتم إعادة تصنيفها لاحقاً الى بيان الدخل:
128,085	(85,852)	18	استثمارات متاحة للبيع
(234,818)	452,326	18	حصة المجموعة في احتياطات شركات زميلة
(106,733)	366,474		مجموع الدخل الشامل / (الخسائر) الشاملة الأخرى
<u>11,950,213</u>	<u>16,723,052</u>		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			يوزع كما يلي:
10,828,698	15,382,969		مساهمي الشركة
1,121,515	1,340,083		حقوق الجهات غير المسيطرة
<u>11,950,213</u>	<u>16,723,052</u>		

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية المتأثرة مساهمي الشركة										
حقوق الملكية	حقوق الجهات غير المسيطرة	المجموع	أرباح مرحلة	احتياطات أخرى (إيضاح 18)	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	أسهم خزانة	علاوة إصدار	رأس المال	
267,286,763	16,066,182	251,220,581	30,408,192	5,779,797	22,089,304	25,461,424	(17,410,021)	1,410,492	183,481,393	الرصيد كما في 1 يناير 2012
11,950,213	1,121,515	10,828,698	10,935,431	(106,733)	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(2,092,320)	-	(2,092,320)	-	-	-	-	(2,092,320)	-	-	شراء أسهم خزانة
(8,628,141)	-	(8,628,141)	(8,628,141)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية
-	-	-	(1,723,911)	-	-	1,149,274	-	-	-	المحول للاحتياطيات
(3,067,941)	(3,067,941)	-	-	-	574,637	-	-	-	-	التغير في حقوق الجهات غير المسيطرة
265,448,574	14,119,756	251,328,818	30,991,571	5,673,064	22,663,941	26,610,698	(19,502,341)	1,410,492	183,481,393	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2012
265,448,574	14,119,756	251,328,818	30,991,571	5,673,064	22,663,941	26,610,698	(19,502,341)	1,410,492	183,481,393	الرصيد كما في 1 يناير 2013
16,723,052	1,340,083	15,382,969	15,016,495	366,474	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(5,951,400)	(166,215)	-	-	19,502,341	(102,108)	(13,282,618)	تخصيص رأس المال بأسهم خزانة
(532,115)	-	(532,115)	-	-	-	-	(532,115)	-	-	شراء أسهم خزانة
(8,502,006)	-	(8,502,006)	(8,502,006)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 29)
-	-	-	(2,372,862)	-	790,954	1,581,908	-	-	-	المحول للاحتياطيات
(4,019,426)	(4,158,278)	138,852	138,852	-	-	-	-	-	-	أثر اقتناء حصة إضافية في شركة تابعة (إيضاح 20)
(562,909)	(562,909)	-	-	-	-	-	-	-	-	التغير في حقوق الجهات غير المسيطرة
268,555,170	10,738,652	257,816,518	29,320,650	5,873,323	23,454,895	28,192,606	(532,115)	1,308,384	170,198,775	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2013

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

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2012	2013	إيضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية :
12,056,946	16,356,578		صافي ربح السنة
			تسويات:
(6,125,236)	(14,898,981)	23	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(273,439)	-		أرباح بيع استثمارات عقارية
(4,346,093)	(878,461)	6	التغير في القيمة العادلة للمشروعات قيد التنفيذ
3,647,902	(459,969)	8	حصة المجموعة في نتائج أعمال شركات زميلة
(1,035,782)	(1,641,068)	24	صافي أرباح استثمارات
(34,077)	48,941		فروقات تقييم عملة
2,244,323	2,248,497	5	استهلاكات
5,583,415	4,335,442		أعباء تمويل
1,416,635	10,363,975	26	انخفاض في القيمة
941,268	2,501,749	27	مخصصات
83,514	40,327		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
14,159,376	18,017,030		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(6,896,721)	2,453,260		أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(472,841)	(179,867)		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
4,258,941	1,510,537		ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
1,245,865	(997,821)		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
12,294,620	20,803,139		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية :
(347,372)	(34,665)	5	المدفوع لاقتناء ممتلكات ومعدات ومعدات
(2,572,419)	(5,239,201)	6	مدفوعات لمشروعات قيد التنفيذ
(10,043,962)	(563,873)	7	المدفوع لاقتناء استثمارات عقارية
11,200,000	-		المحصل من بيع استثمارات عقارية
(64,217)	-		أثر استبعاد شركة تابعة
-	(4,019,426)	20	المدفوع لاقتناء حصة إضافية في شركة تابعة
1,150,000	1,000,000		المحصل من مرابحات لدى بنوك ومؤسسات مالية
(1,687,223)	2,100,000	13	النقد المحتجز مقابل كفالات بنكية
(1,807,690)	(3,337,018)	8	المدفوع لشراء حصص في شركات زميلة
534,901	-		المحصل من بيع استثمارات في شركات زميلة
132,000	132,000	8	المحصل من توزيعات أرباح من شركات زميلة
(2,860,586)	(7,976,465)	9	المدفوع لشراء استثمارات متاحة للبيع
4,054,077	2,962,463		المحصل من بيع استثمارات متاحة للبيع
473,908	513,855		توزيعات أرباح محصلة
(1,838,583)	(14,462,330)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية :
7,827,971	4,287,395		تمويل من الغير
(2,092,320)	(532,115)		شراء أسهم خزانة
(8,628,141)	(8,389,128)		توزيعات أرباح مدفوعة
(7,142,411)	(3,632,160)		أعباء تمويل مدفوعة
(3,067,941)	(562,909)	19	حقوق جهات غير مسيطرة
(13,102,842)	(8,828,917)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(2,646,805)	(2,488,108)		صافي التغير في النقد والنقد المعادل
8,882,195	6,235,390	13	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
6,235,390	3,747,282	13	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

1. نبذة عن المجموعة

تأسست الشركة التجارية العقارية كشركة مساهمة كويتية مقفلة «الشركة» 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 في القيام بمختلف الأعمال والأمور العقارية والزراعية والصناعية والتجارية والقيام بأعمال تعهدات وإنشاءات الطرق والأبنية بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وتأجيرها واستئجارها وإقامة المباني، وإستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق إستثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات مالية متخصصة، وإنشاء الصناديق العقارية وإدارتها لصالح الشركة ولصالح الغير أو كما ينص عليه عقد التأسيس مادة 5 والنظام الاساسي للشركة مادة 4. يتعين على إدارة الشركة مزاولة جميع الأغراض التي أسست من أجلها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء. يقع المركز الرئيسي للشركة في شارع جابر المبارك - بناية الشركة التجارية العقارية - الشرق - الكويت. ص.ب. 4119 الصفاة - 13042 الكويت. بتاريخ 21 ديسمبر 2004، تم تسجيل أسهم الشركة لدى سوق الكويت للأوراق المالية. تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة المبينة في إيضاح (33) (يشار إليهم مجتمعين «بالمجموعة»). تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 17 فبراير 2014، لمساهمي الشركة الحق في تعديل البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العامة للمساهمين.

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 العقارات والأدوات المالية التي يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة كما هو موضح في السياسات المحاسبية أدناه.

2.2 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

معايير جديدة ومعدلة واجبة التطبيق

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق عدد من المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي صدرت وأصبحت واجبة التطبيق على الفترات المالية التي تبدأ في أو ما بعد 1 يناير 2013. المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات - مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية تتطلب التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7 أن تقوم المنشآت بالإفصاح عن معلومات تتعلق بحقوق المقاصة والترتيبات ذات الصلة للأدوات المالية التي تخضع لاتفاقية مقاصة رئيسية ملزمة لترتيبات مماثلة. تم تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي. وحيث أن المجموعة لا تمتلك أية اتفاقيات مقاصة، فإن تطبيق هذه التعديلات لم يكن له أي تأثير مادي على الإفصاحات أو على المبالغ الواردة في البيانات المالية المجمعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10: البيانات المالية المجمعة

إن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 يحل محل إجراءات التجميع الموضحة في معيار المحاسبة الدولي رقم 27: «البيانات المالية المجمعة والمنفصلة» وتلك الموضحة في التفسير رقم 12: «التجميع - المؤسسات ذات الأغراض الخاصة». وفقاً لمتطلبات ذلك المعيار، يتم التجميع على أساس واحد فقط وهو السيطرة. بالإضافة إلى ذلك يقدم المعيار تعريف جديد للسيطرة يتكون من ثلاثة عناصر (أ) التحكم في الشركة المستثمر فيها (ب) التعرض أو الحق في العوائد المتغيرة نتيجة المشاركة في الشركة المستثمر فيها (ج) القدرة على التحكم في الشركة المستثمر فيها للتأثير على العوائد. لم ينتج عن تطبيق هذا المعيار أي أثر مادي على نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجمع.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11: الترتيبات المشتركة

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 محل معيار المحاسبة الدولي رقم 31: «الحصص في المشاريع المشتركة». ألغى المعيار خيار تطبيق طريقة التجميع النسبي عند المحاسبة عن الشركات تحت السيطرة المشتركة. يصنف هذا المعيار الترتيبات المشتركة إلى نوعين (أ) المشروعات المشتركة و(ب) العمليات المشتركة. إن العمليات المشتركة هي ترتيب مشترك يكون فيه للأطراف «التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب» حقوق في الموجودات، وتعهدات بالالتزامات المتعلقة بالترتيب. والمشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون فيه للأطراف التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب. يتم المحاسبة عن الاستثمار في المشاريع المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

في حين يتم المحاسبة عن الاستثمار في العمليات المشتركة بحيث يعترف كل طرف بموجوداته (بما في ذلك حصته في أي موجودات محتفظ بها بصورة مشتركة) ، ومطلوباته (بما في ذلك حصته في أي مطلوبات متكبدة بصورة مشتركة) ، وإيراداته (متضمنة حصته من بيع إنتاج العملية المشتركة) ومصروفاتها (متضمنة حصته في أي مصروفات متكبدة بصورة مشتركة) . يقوم كل مشارك في العملية المشتركة بالمحاسبة عن موجوداته ومطلوباته، وكذلك الإيرادات والمصاريف المتعلقة بحصته في العملية المشتركة وفقاً للمعايير ذات العلاقة. لم يكن لتطبيق هذا المعيار أثر على نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجمع.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12: الإفصاح عن الحقوق في منشآت أخرى

إن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12 هو معيار إفصاح جديد يطبق على الشركات التي تمتلك مساهمات في شركات تابعة ومشاريع مشتركة وشركات زميلة و/أو شركات تابعة غير مجمعة. بشكل عام، نتج عن تطبيق هذا المعيار إفصاحات أكثر شمولية في البيانات المالية المجمعة (انظر إيضاحات 8، 33).

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13: قياس القيمة العادلة

يضع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 مصدراً واحداً للاسترشاد لقياسات القيمة العادلة والإفصاحات المتعلقة بقياسات القيمة العادلة. يُعرّف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم الحصول عليه لبيع أصل أو سيتم دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق الأساسي في تاريخ القياس وفقاً لظروف السوق الحالية. تمثل القيمة العادلة بموجب هذا المعيار سعر البيع بغض النظر عما إذا كان السعر قابلاً للملاحظة بشكل مباشر أو مُقدّر باستخدام أسلوب تقييم آخر. كما يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 أيضاً متطلبات إفصاح شاملة (إيضاح 3، 6، 7). بخلاف الإفصاحات الإضافية، لم يكن لتطبيق هذا المعيار أي أثر مادي على المبالغ الواردة في البيانات المالية المجمعة.

معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية

تتطلب التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 تجميع بنود الدخل الشامل الآخر في فئتين في بيان الدخل الشامل الآخر (أ) البنود التي لا يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل و(ب) البنود التي يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل عند استيفاء شروطاً محددة. تؤثر التعديلات على العرض فقط ولا تؤثر على نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجمع. تم تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي، وعليه تم تعديل طريقة عرض الدخل الشامل الآخر ليعكس تلك التغييرات.

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة ولكنها ليست واجبة التطبيق

للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 27 - المنشآت الاستثمارية يُعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 المنشأة الاستثمارية ويتطلب من المنشأة المخولة بإعداد التقارير والتي تفي بمتطلبات تعريف المنشأة الاستثمارية عدم القيام بتجميع شركاتها التابعة وأن تقوم بدلاً من ذلك بقياسها وفقاً للقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في بياناتها المالية المجمعة والمنفصلة. وقد تم إجراء تعديلات لاحقة على كل من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 27 لتقديم متطلبات إفصاحات جديدة للمنشآت الاستثمارية. إن إدارة الشركة لا تتوقع أن تكون لتعديلات المنشآت الاستثمارية أثر على البيانات المالية المجمعة حيث أن الشركة ليست منشأة استثمارية.

معيار المحاسبة الدولي 32 «الأدوات المالية - العرض»

تعالج التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 32 مشاكل التطبيق الحالية المتعلقة بمتطلبات إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتوضح بشكل خاص المقصود بـ «حق قانوني حالي ملزم لإجراء المقاصة». لا تتوقع المجموعة أن تطبيق هذه التعديلات سيكون لها تأثير هام على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث أن المجموعة ليس لديها أية موجودات أو مطلوبات مالية مؤهلة للمقاصة.

للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية: التصنيف والقياس

يقدم المعيار متطلبات جديدة لتصنيف وقياس واستبعاد الموجودات والمطلوبات المالية. تتوقع المجموعة أن يكون لتطبيق هذا المعيار في المستقبل أثر على المبالغ المتعلقة بموجوداتها ومطلوباتها المالية، إلا أنه يصعب في الوقت الحالي تحديد تقدير مناسب للأثر لحين استكمال الدراسة التفصيلية لذلك المعيار.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.3 السياسات المحاسبية الهامة

2.3.1 أسس تجميع البيانات المالية

الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة 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 المستثمر بها إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة الواردة أعلاه. يبدأ تجميع شركة تابعة عندما تسيطر الشركة على الشركة التابعة ويتوقف التجميع عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وبصفة خاصة، يتم إدراج الدخل والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المقتناة أو المباعرة خلال السنة ضمن بيان الدخل المجمع أو الإيرادات الشاملة الأخرى اعتباراً من تاريخ سيطرة الشركة 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 الحصة غير المسيطرة.

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

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

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

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة يتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستبعاد في بيان الدخل 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 الإقتناء في المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال. يتم قياس مبلغ الشراء المحول للإقتناء بالقيمة العادلة والتي يتم احتسابها بإجمالي القيمة العادلة للموجودات المحولة في تاريخ الإقتناء والمطلوبات المتكبدة من المجموعة للملاك السابقين للشركة المقتناة وكذلك أية حقوق ملكية مصدرية من المجموعة مقابل الإقتناء. يتم إثبات المصاريف المتعلقة بالإقتناء بصفة عامة في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

يتم الاعتراف المبدئي للموجودات والمطلوبات المقتناة المحددة في عملية دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الإقتناء، بإستثناء 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 المقتناة والقيمة العادلة لأي حصة مقتناة في السابق عن صافي قيمة الموجودات المقتناة والمطلوبات المتكبدة المحددة كما في تاريخ الإقتناء. في حال زيادة صافي قيمة الموجودات المقتناة والمطلوبات المتكبدة عن المقابل المحول وحصة حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة المقتناة والقيمة العادلة لأي حصة مقتناة في السابق، يتم إدراج تلك الزيادة مباشرة في بيان الدخل المجمع كأرباح.

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

الشهرة

يتم إدراج الشهرة الناتجة عن إقتناء شركات تابعة بالتكلفة كما في تاريخ الإقتناء 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 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.

الاستثمارات في شركات زميلة ومشروعات مشتركة

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها. إن التأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها وليس سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

إن المشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون فيه للأطراف التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب. إن السيطرة المشتركة هي تقاسم متفق عليه تعاقدياً للسيطرة على الترتيب، والتي توجد فقط عندما يكون اتخاذ قرارات بشأن الأنشطة ذات العلاقة يتطلب الموافقة الجماعية للأطراف التي تتقاسم السيطرة.

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

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

يتم تطبيق متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 لتحديد ما إذا كان من الضروري إثبات خسائر انخفاض في القيمة للشركات الزميلة أو المشروعات المشتركة. تخضع كامل القيمة الدفترية للاستثمار (متضمنة الشهرة) لدراسة الانخفاض في القيمة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 36 «الانخفاض في قيمة الموجودات» (إيضاح 2.3.5).

عندما تتعامل المجموعة مع شركة زميلة أو مشروع مشترك، يتم استبعاد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن المعاملات مع الشركات الزميلة أو المشروعات المشتركة في حدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

2.3.2 الممتلكات والمنشآت والمعدات

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 المتوقعة 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 المقدرة باستثناء الأراضي. يتم تخفيض قيمة الممتلكات والمنشآت والمعدات إلى قيمتها الاستردادية وذلك حال زيادة القيمة الدفترية عن القيمة الاستردادية المقدرة.

يتم مراجعة القيمة التخريدية والعمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك في نهاية كل فترة مالية، ويتم المحاسبة عن 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 2013

(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 والمزعم 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 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 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 بالافتتاء 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 بالافتتاء مباشرة في بيان الدخل.

الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى تصنيفات محددة وهي موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل وموجودات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق 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 إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في حالة ما إذا تم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة أو تم تحديدها كذلك عند الاقتناء. يتم الاعتراف بالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بقيمتها العادلة، ويتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة القياس في بيان الدخل المجمع. تتضمن الأرباح المثبتة في بيان الدخل المجمع التوزيعات النقدية والفوائد المكتسبة من الأصل المالي. يتم تحديد القيمة العادلة كما هو موضح في إيضاح 3.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

القروض والمدينون

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

الموجودات المالية المتاحة للبيع

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

يتم إعادة قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة. يتم تحديد القيمة العادلة كما هو موضح في إيضاح 3.

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 المتراكمة 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 عند ثبوت حق المجموعة في استلام تلك التوزيعات، ويتم إثبات أرباح أو خسائر فروق العملة المتعلقة بها ضمن بنود بيان الإيرادات الشاملة الأخرى.

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 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 المقدرة 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.

عند انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة والتي سبق الاعتراف بها ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى إلى بيان الدخل 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 تحديد 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 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، حيث يتم تسجيل أثر أي زيادة في القيمة العادلة لاحقاً ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى.

الاستبعاد

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

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

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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

الاستبعاد

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

2.3.7 أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

يتم إثبات الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة عند اقتنائها بالتكلفة، يتم تحديد التكلفة وفقاً لتكلفة كل أرض أو عقار على حدة حيث تتمثل التكلفة في القيمة العادلة للمقابل المدفوع مضافاً إليه مصروفات نقل الملكية والدلالة. يتم تبويب الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة ضمن الموجودات المتداولة وتقييم 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 المجمع بمقدار الفرق بين القيمة البيعية والقيمة الدفترية لها.

2.3.8 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للموظفين عن ترك الخدمة طبقاً لائحة مزاي محددة، ويتم سداد تلك المبالغ دفعة واحدة عند نهاية الخدمة للموظفين. إن هذا الالتزام غير ممول ويتم احتسابه على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الالتزام كنتيجة لإنهاء خدمة العاملين في تاريخ بيان مركز مالي. ترى الإدارة أن هذا الأساس في الاحتساب ينتج عنه تقديراً مناسباً للقيمة الحالية للالتزام المجموع.

2.3.9 المخصصات

تثبت المخصصات في بيان المركز المالي المجمع عندما يكون على المجموعة التزامات قانونية أو التزامات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة، ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات نقدية خارجة للمنافع الاقتصادية وذلك للوفاء بهذه الالتزامات يمكن توثيقها بصورة موثوقة فيها. فإذا كان التأثير مادياً فإنه يتم قياس المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام معدل خصم يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الحالية للنقد والمخاطر المحددة للالتزام.

2.3.10 حقوق الملكية والاحتياطيات وتوزيعات الأرباح

إن الأسهم العادية المصدرت 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 الإسمية 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 الخزنة

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

2.3.12 الاعتراف بالإيرادات

يتم إثبات ناتج بيع الاستثمارات المالية والعقارية وكذلك الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة من ربح أو خسارة في بيان الدخل المجمع 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 (2.3.13). يتم إثبات الإيرادات الفندقية عند إتمام تأدية الخدمة للعملاء. يتم إدراج التوزيعات العائدة عن الاستثمارات في بيان الدخل المجمع عند ثبوت الحق في استلامها.

2.3.13 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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

الأصل المؤجر.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

يتم الاعتراف المبدئي بالأصول المستأجرة وفقاً لعقود إيجار تمويلي كموجودات في بيان المركز المالي المجموع 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 المجموع بطريقة القسط الثابت على مدار فترة عقود الإيجار.

2.3.14 تكاليف الاقتراض

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

2.3.15 العملات الأجنبية

عملة التشغيل والعرض

يتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئمة 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.

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.

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.
- يتم ترجمة الإيرادات والمصروفات في بيان الدخل باستخدام متوسط سعر الصرف.
- يتم إثبات ناتج الترجمة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية.

2.3.16 الزكاة الشرعية والاستقطاعات

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

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 19 لسنة 2000 ويعترف بها كمصروف في الفترة التي تخصها على أساس مبدأ الاستحقاق. يتم إدراج مساهمة المجموعة الخاصة بحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي كمصروف في الفترة التي تخصها على أساس مبدأ الاستحقاق.

3. إدارة المخاطر المالية

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 التغيير 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 مشتقات الأدوات المالية لإدارة المخاطر التي يمكن أن تتعرض لها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

أ) مخاطر السوق

مخاطر العملة الأجنبية

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

2012	2013	
14,880,749	12,023,674	دولار أمريكي
901,808	6,038,653	جنيه استرليني
4,595,844	2,763,724	دينار بحريني
8,494,658	7,793,009	أخرى

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

2012		2013		
بيان الدخل	حقوق الملكية	بيان الدخل	حقوق الملكية	
64,941	679,096	491	600,692	دولار أمريكي
-	45,090	-	301,933	جنيه استرليني
189,772	40,020	120,656	17,530	دينار بحريني
204,836	219,897	192,332	197,318	أخرى

مخاطر القيمة العادلة

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

مخاطر معدلات العائد

مخاطر التقلبات في التدفقات النقدية والقيمة العادلة الناتجة عن التغير في معدلات العائد. مخاطر معدلات العائد هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار معدلات العائد. لا تتعرض موجودات المجموعة لهذا النوع من المخاطر حيث لا توجد موجودات محملة بأسعار تعاقدية.

تتعرض المجموعة لخطر التقلبات في التدفقات النقدية الناتجة عن التغير في معدلات العائد بالنسبة للتمويل الممنوح من بعض البنوك المحلية حيث أنها تحمل معدل عائد متغير. الفترة أدناه تبين حساسية بيان الدخل للتغيرات المعقولة المحتملة في أسعار العائد حال ثبات المتغيرات الأخرى.

إن حساسية بيان الدخل المجمع تتمثل في تأثير التغير المفترض في معدل العائد على ربح المجموعة قبل الاستقطاعات بناء على المعدل المتغير للمطلوبات المالية بتاريخ 31 ديسمبر 2013، فيما لو ارتفعت أسعار معدلات العائد أو انخفضت بمقدار 2% سوف يؤدي ذلك إلى انخفاض أو ارتفاع صافي أرباح السنة بمبلغ 2,023,636 دينار كويتي (1,768,600 دينار كويتي؛ للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2012).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة في الاستمرار في النشاط ككيان مستمر وذلك حتى تتمكن من تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصالح الآخرين وتقديم عائد ملائم للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر المأخوذ. تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناسبياً مع الخطر. تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الأصول ذات العلاقة. ومن أجل الحفاظ على / أو تعديل هيكل رأس المال فإن المجموعة يمكنها القيام بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم رأس مال جديدة أو بيع أصول بهدف تخفيض الدين.

يتألف هيكل رأس مال الشركة من التمويل من الغير مخصصاً منه النقد والنقد المعادل بالإضافة إلى حقوق الملكية. تحاول المجموعة إدارة مخاطر رأس المال المستثمر من خلال المراقبة المستمرة لنسبة الديون إلى إجمالي رأس المال المستثمر. إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:

2012	2013	
97,123,425	101,459,761	تمويل من الغير (إيضاح 21)
(11,335,390)	(5,747,282)	ناقصاً: نقد و نقد معادل
85,788,035	95,712,479	صافي الدين
265,448,574	268,555,170	مجموع حقوق الملكية
32.32%	35.64%	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

تقديرات القيمة العادلة

يتم تقدير القيمة العادلة للموجودات والالتزامات المالية وفقاً لمستويات التقييم التالية:

- المستوى الأول: الأسعار المعلنة للأدوات المالية المسعرة في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: الأسعار المعلنة في سوق نشط للأدوات المماثلة أو الأسعار المعلنة من مديري الصناديق المستثمر فيها أو طرق تقييم أخرى والتي تكون فيها كافة المدخلات الهامة تستند إلى معلومات سوق مقارنة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: طرق تقييم لا تستند أي عوامل مدخلات هامة فيها إلى معلومات سوق مقارنة.

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

الموجودات المالية	القيمة العادلة كما في		تاريخ التقييم	مستوى القيمة العادلة	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	مدخلات غير ملحوظة هامة	علاقة المدخلات غير الملحوظة بالقيمة العادلة
	2012	2013					
استثمارات متاحة للبيع	1,187,619	957,004	31 ديسمبر 2013	الأول	آخر أمر شراء	لا يوجد	لا يوجد
استثمارات متاحة للبيع	21,909,531	18,563,255	31 ديسمبر 2013	الثاني	صافي قيمة الوحدة المعلن	لا يوجد	لا يوجد
استثمارات متاحة للبيع	6,002,414	8,810,204	31 ديسمبر 2013	الثالث	طرق تقييم فنية	القيمة الدفترية المعدلة لمخاطر السوق	كلما زادت مخاطر السوق انخفضت القيمة العادلة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	1,804,292	1,540,508	31 ديسمبر 2013	الأول	آخر أمر شراء	لا يوجد	لا يوجد

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس دوري (لكن يشترط الإفصاح عن القيمة العادلة):

31 ديسمبر 2012		31 ديسمبر 2013		
القيمة العادلة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	
				موجودات مالية
				قروض ودمم مدينة
1,777,471	1,777,471	1,171,513	1,171,513	- مستحق من أطراف ذات صلة
7,641,250	7,641,250	5,635,305	5,635,305	- دمم تجارية وغير تجارية
11,335,390	11,335,390	5,747,282	5,747,282	- نقد ونقد معادل
<u>20,754,111</u>	<u>20,754,111</u>	<u>12,554,100</u>	<u>12,554,100</u>	
				مطلوبات مالية
				مطلوبات مالية (بالتكلفة المطفأة)
96,646,025	97,123,425	99,406,178	101,459,761	- تمويل من الغير
10,113,530	10,113,530	11,286,466	11,286,466	- دمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
<u>106,759,555</u>	<u>107,236,955</u>	<u>110,692,644</u>	<u>112,746,227</u>	

مستويات تحديد القيمة العادلة في 31 ديسمبر 2013		
الإجمالي	المستوى 3	
		موجودات مالية
12,554,100	12,554,100	قروض ودمم مدينة
<u>12,554,100</u>	<u>12,554,100</u>	الإجمالي
		مطلوبات مالية
		مطلوبات مالية (بالتكلفة المطفأة)
110,692,644	110,692,644	
<u>110,692,644</u>	<u>110,692,644</u>	الإجمالي

تم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية في المستوى 3 أعلاه باستخدام طرق تقييم فنية متعارف عليها مثل التدفقات النقدية المخصومة أو استخدام مضاعف السعر أو القيمة الدفترية المعدلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

التسوية لتحديد القيمة العادلة للمستوى 3

استثمارات غير مدرجة متاحة للبيع		
2012	2013	
9,436,581	8,810,204	الرصيد كما في 1 يناير
-	(1,509,035)	إجمالي الأرباح أو الخسائر:
22,610	(330,412)	- في بيان الدخل
70,000	50,000	- في بيان الدخل الشامل الآخر
(417,969)	-	مشتريات
(301,018)	(1,018,343)	استيعادات / تسويات
8,810,204	6,002,414	تحويلات خارج المستوى 3
		الرصيد كما في 31 ديسمبر

إن التحويلات خارج المستوى الثالث تتمثل في استثمارات تم إدراجها بالتكلفة حيث أنها مقشاة حديثاً.

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. فيما يلي التقديرات التي تخص المستقبل والتي قد ينتج عنها خطر هام يسبب تعديلات جوهرية على الموجودات والالتزامات خلال السنوات المالية القادمة.

تصنيف الاستثمارات

عند اقتناء الاستثمار، تقوم المجموعة بتصنيف الاستثمارات «بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل» أو «المتاحة للبيع». تتبع المجموعة إرشادات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 لتصنيف تلك الاستثمارات. تقوم المجموعة بتصنيف الاستثمارات «بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل» إذا تم اقتناءها مبدئياً بهدف تحقيق 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».

قياس القيمة العادلة وآليات التقييم

إن بعض موجودات والتزامات المجموعة يتم قياسها بالقيمة العادلة لأغراض إعداد البيانات المالية. تقوم إدارة المجموعة بتحديد الطرق والمدخلات الرئيسية المناسبة اللازمة لقياس القيمة العادلة. عند تحديد القيمة العادلة للموجودات والالتزامات تقوم الإدارة باستخدام بيانات سوق يمكن ملاحظتها في الحدود المتاحة وفي حالة عدم توافر بيانات سوق يمكن ملاحظتها تقوم المجموعة بالإستعانة بمقيّم خارجي مؤهل للقيام بعملية التقييم. إن المعلومات حول طرق التقييم والمدخلات اللازمة التي تم استخدامها لتحديد القيمة العادلة للموجودات والالتزامات تم الإفصاح عنها في إيضاح 3.

انخفاض في قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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.

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 (8) 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 الإقتصاديات العالمية والمحلية والتي تؤدي بدورها إلى عدم القدرة على السداد. يتم اثبات انخفاض في قيمة أرصدة المدينون المستحقة عند التوصل لقناعة حول عدم قدرة الأطراف الأخرى على السداد وفقاً للشروط الإتفاقية.

مطلوبات محتملة

تشأ 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 32).

5. ممتلكات ومنشآت ومعدات

المجموع	أجهزة مكتبية	مفروشات وأواني	أثاث وتجهيزات	أراضي ومباني	التكلفة
38,289,462	660,697	3,384,927	10,284,797	23,959,041	كما في 1 يناير 2012
347,372	-	214,489	-	132,883	الإضافات
(16,515)	-	-	(16,515)	-	الاستبعادات
38,620,319	660,697	3,599,416	10,268,282	24,091,924	كما في 31 ديسمبر 2012
34,665	6,837	-	-	27,828	الإضافات
38,654,984	667,534	3,599,416	10,268,282	24,119,752	كما في 31 ديسمبر 2013
					الإستهلاك المتراكم
4,403,795	576,397	1,414,250	1,565,627	847,521	كما في 1 يناير 2012
2,244,323	31,007	704,593	999,007	509,716	استهلاك السنة
(2,894)	-	-	(2,894)	-	الاستبعادات
6,645,224	607,404	2,118,843	2,561,740	1,357,237	كما في 31 ديسمبر 2012
2,248,497	22,504	719,883	995,348	510,762	استهلاك السنة
8,893,721	629,908	2,838,726	3,557,088	1,867,999	كما في 31 ديسمبر 2013
					صافي القيمة الدفترية
29,761,263	37,626	760,690	6,711,194	22,251,753	كما في 31 ديسمبر 2013
31,975,095	53,293	1,480,573	7,706,542	22,734,687	كما في 31 ديسمبر 2012
	6	5	10-5	40	الأعمار الإنتاجية (سنة)

إن الأراضي والمباني مرهونة لصالح مؤسسات مالية محلية عن عمليات تمويل حصلت عليها المجموعة (إيضاح 21).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

6. مشروعات قيد التنفيذ

2012	2013	
7,817,243	15,702,400	الرصيد كما في 1 يناير
2,572,419	5,239,201	إضافات
1,519,516	-	محول من أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
4,346,093	878,461	التغير في القيمة العادلة
(552,871)	-	أثر استبعاد شركة تابعة
15,702,400	21,820,062	الرصيد كما في 31 ديسمبر

تم التوصل إلى القيمة العادلة للمشروعات قيد التنفيذ كما في 31 ديسمبر 2013 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 الموجود بها تلك المشروعات. تم تحديد القيمة العادلة للمشروعات قيد التنفيذ استناداً إلى طريقة السوق المقارن والتي تعكس أسعار معاملات حديثة لعقارات مماثلة وفقاً لحالة العقار الحالية (مستوى 2). يتضمن بند مشروعات قيد التنفيذ مشروعات قيمتها 12,750,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2013 (9,092,000 دينار كويتي: 2012) مرهونة لصالح مؤسسات مالية محلية عن عمليات تمويل حصلت عليها المجموعة (إيضاح 21).

7. استثمارات عقارية

2012	2013	
236,542,005	241,784,642	الرصيد كما في 1 يناير
10,043,962	563,873	إضافات خلال السنة
(10,926,561)	-	مبيعات خلال السنة
6,125,236	14,898,981	التغير في القيمة العادلة (إيضاح 23)
241,784,642	257,247,496	الرصيد كما في 31 ديسمبر

تتضمن الاستثمارات العقارية عقارات بلغت قيمتها العادلة 218,943,826 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2013 (207,515,642 دينار كويتي: 2012) مرهونة لصالح مؤسسات مالية محلية عن عمليات التمويل التي حصلت عليها المجموعة (إيضاح 21). تم التوصل إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2013 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 الموجود بها العقارات. وقد تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المصنفة ضمن (المستوى 2) استناداً إلى أسعار السوق المقارنة التي تعكس أسعار معاملات حديثة لعقارات مماثلة وطريقة صافي التدفقات النقدية المخصومة الناتجة عن حيازة تلك الاستثمارات. لتقدير القيمة العادلة لتلك العقارات، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقارات هو أفضل استخدام لها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

8. استثمارات في شركات زميلة

2012	2013	نسبة المساهمة %	النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	
8,265,380	8,320,132	20.00	استثمار عقاري	الكويت	شركة برج هاجر العقارية
2,332,708	5,359,741	28.13	استثمار عقاري	الكويت	شركة السالمية جروب
3,218,435	3,872,673	32.96	خدمات	الكويت	الشركة الكويتية للمنتزهات
2,400,538	2,783,320	19.35	شركة قابضة	الكويت	شركة أفكار القابضة
1,546,267	870,184	22.92	استثمار عقاري	الكويت	شركة مجمعات الأسواق التجارية
837,700	340,000	34.00	شركة قابضة	المغرب	شركة مزق القابضة
112,359	112,359	17.31	خدمات مالية	الكويت	شركة الاستثمارات الصناعية والمالية
998,623	-	36.00	استثمار عقاري	الكويت	شركة الفرص الخليجية
1,785,195	-	33.33	استثمار عقاري	السعودية	شركة العمران الدولية
843,488	-	34.05	استثمار عقاري	الكويت	شركة سببريت العقارية
22,340,693	21,658,409				

فيما يلي الحركة على رصيد استثمارات في شركات زميلة خلال السنة:

2012	2013	
22,620,041	22,340,693	الرصيد في 1 يناير
1,807,690	3,337,018	إضافات
(648,688)	-	استبعادات
(132,000)	(132,000)	توزيعات نقدية
(3,647,902)	459,969	حصة المجموعة في نتائج أعمال شركات زميلة
(234,818)	452,326	حصة المجموعة في احتياطات شركات زميلة
2,576,370	(4,799,597)	(أنخفاض) / رد انخفاض في القيمة (إيضاح 26)
22,340,693	21,658,409	الرصيد في 31 ديسمبر

على الرغم من أن حصة المجموعة في كل من شركة الاستثمارات الصناعية والمالية (ش.م.ك.ع.) وشركة أفكار القابضة (ش.م.ك.م.) أقل من 20% إلا أن المجموعة تمارس تأثيراً جوهرياً على السياسات المالية والتشغيلية لتلك الشركات من خلال التمثيل في مجلس الإدارة، وبناءً على ذلك يتم تصنيفها ضمن الشركات الزميلة.

قامت المجموعة بتسجيل مخصصات انخفاض في القيمة بمبلغ 4,799,597 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2013 (39,412 دينار كويتي: 2012) لبعض استثماراتها في شركات زميلة نظراً للانخفاض في القيم الاستردادية لتلك الشركات كما في ذلك التاريخ. تم تحديد القيمة الاستردادية لهذه الاستثمارات على أساس القيمة العادلة المقدرة بمعرفة الإدارة ناقصاً التكاليف اللازمة لإتمام البيع.

خلال السنة قامت المجموعة بالانخفاض في زيادة رأس مال الشركة الزميلة - شركة السالمية جروب بمبلغ 3,125,000 دينار كويتي، وقد نتج عن ذلك ارتفاع نسبة مساهمة المجموعة في الشركة الزميلة من 25% إلى 28.13%. بخلاف ذلك لم تتغير نسبة مساهمة الشركة في الشركات الزميلة الأخرى عن السنة السابقة. إن الاستثمار في الشركة الزميلة مرهون مقابل تمويل ممنوح للشركة الزميلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

فيما يلي المعلومات المالية المختصرة في ما 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:

شركة برج هاجر العقارية

2012	2013	
47,346,647	40,617,256	الموجودات المتداولة
40,572,892	38,375,814	الموجودات غير المتداولة
13,501,569	13,042,717	المطلوبات المتداولة
33,146,240	24,349,693	المطلوبات غير المتداولة

2012	2013	
37,459,657	15,221,357	الإيرادات
5,753,103	988,930	الربح أو الخسارة من العمليات
5,753,103	988,930	ربح السنة / إجمالي الدخل الشامل
132,000	132,000	التوزيعات النقدية المحصلة من الشركة الزميلة خلال السنة

المعلومات الاجمالية للشركات الزميلة التي لا تعتبر جوهرية على حدة

2012	2013	
(4,680,136)	273,216	حصة المجموعة في الربح أو الخسارة من العمليات المستمرة
(234,818)	452,326	حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر للسنة
(4,914,954)	725,542	حصة المجموعة في إجمالي الدخل الشامل للسنة
14,075,313	13,338,276	القيمة الدفترية الاجمالية لتلك الشركات الزميلة

9. استثمارات متاحة للبيع

2012	2013	
957,004	1,187,619	استثمارات في أسهم - مسعرة
20,911,207	20,869,050	استثمارات في أسهم - غير مسعرة
4,449,048	-	استثمارات في صناديق عقارية - مسعرة
2,949,242	7,571,114	استثمارات في صناديق عقارية - غير مسعرة
29,266,501	29,627,783	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

فيما يلي الحركة على رصيد استثمارات متاحة للبيع خلال السنة:

2012	2013	
30,338,975	29,266,501	الرصيد في 1 يناير
2,860,586	7,976,465	إضافات
(3,197,868)	(1,964,953)	استبعادات
(18,407)	(85,852)	التغير في القيمة العادلة
(716,785)	(5,564,378)	انخفاض في القيمة (إيضاح 26)
29,266,501	29,627,783	الرصيد في 31 ديسمبر

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع وفقاً لأسس التقييم المبينة في إيضاح (3).
تتضمن الاستثمارات المتاحة للبيع غير المسعرة استثمارات بمبلغ 528,219 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2013 (936,038 دينار كويتي - 2012) مدرجة بالتكلفة لعدم توافر قيم عادلة لها موثوق فيها، كما لم يتوافر لدى إدارة المجموعة معلومات تشير إلى وجود انخفاض في قيمتها.

فيما يلي تحليل الاستثمارات المتاحة للبيع على مستوى العملات:

2012	2013	
9,584,419	7,278,322	دينار كويتي
13,581,926	12,013,848	دولار أمريكي
901,808	6,038,653	جنيه استرليني
5,198,348	4,296,960	عملات أخرى
29,266,501	29,627,783	

10. أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

2012	2013	
9,351,263	10,400,131	الرصيد كما في 1 يناير
3,487,325	-	إضافات
(625,420)	(2,438,700)	مبيعات
(293,521)	(14,560)	خسائر الانخفاض في القيمة
(1,519,516)	-	المحول إلى مشروعات قيد التنفيذ (إيضاح 6)
10,400,131	7,946,871	الرصيد كما في 31 ديسمبر

يتضمن البند أراضي بلغت صافي قيمتها 988,604 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2013 / 2012 مسجلة باسم أطراف ذات صلة ويوجد كتب تنازل بملكية تلك الأراضي لصالح المجموعة.

تتضمن الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة أراضي بلغت قيمتها 1,228,380 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2013 (1,224,914 دينار كويتي - 2012) مرهونة لصالح مؤسسات مالية عن عمليات التمويل التي حصلت عليها المجموعة (إيضاح 21).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

11. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

تتمثل الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في استثمارات محلية مسعرة بالدينار الكويتي بفرض المتاجرة، وقد تم تقييمها وفقاً لأسس التقييم المبينة في إيضاح (3).

12. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

2012	2013	
2,431,943	7,060,902	ذمم تجارية
1,950,000	1,950,000	ذمة غير تجارية
1,777,471	1,171,513	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 30)
(3,398,557)	(4,545,709)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
<u>2,760,857</u>	<u>5,636,706</u>	
26,010	26,010	مصروفات مدفوعة مقدماً
129,001	160,226	تأمينات مستردة
5,633,629	42,272	مستحق من شركات تابعة تحت التصفية
869,224	941,604	أرصدة مدينة أخرى
<u>9,418,721</u>	<u>6,806,818</u>	

بلغت أرصدة الذمم التجارية وغير التجارية المنخفضة القيمة 5,470,408 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2013 مكون لها مخصص بمبلغ 4,545,709 دينار كويتي (4,101,414 دينار كويتي مكون لها مخصص بمبلغ 3,398,557 دينار كويتي: 2012).

فيما يلي تحليل أعمار الذمم التجارية وغير التجارية المنخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر 2013:

2012	2013	
548,607	585,989	30 - 60 يوم
227,565	293,864	60 - 90 يوم
124,181	149,308	90 - 120 يوم
3,201,061	4,441,247	أكثر من 120 يوم
<u>4,101,414</u>	<u>5,470,408</u>	

فيما يلي حركة مخصص ديون مشكوك في تحصيلها خلال السنة:

2012	2013	
2,471,108	3,398,557	الرصيد كما في 1 يناير
941,268	1,147,152	المكون خلال السنة (إيضاح 27)
(13,819)	-	ديون معدومة
<u>3,398,557</u>	<u>4,545,709</u>	الرصيد كما في 31 ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

فيما يلي تحليل أرصدة الذمم المدينة بالعملات:

2012	2013	
9,274,705	6,661,480	دينار كويتي
144,016	145,338	دينار بحريني
<u>9,418,721</u>	<u>6,806,818</u>	

13. النقد والنقد المعادل

2012	2013	
16,319	29,153	نقد بالصندوق
8,019,862	1,610,900	نقد لدى بنوك ومؤسسات مالية
299,209	107,229	نقد لدى محافظ استثمارية
3,000,000	4,000,000	مرابحات لدى بنوك ومؤسسات مالية
<u>11,335,390</u>	<u>5,747,282</u>	النقد والنقد المعادل (لأغراض بيان المركز المالي المجموع)
		يخصم:
(2,100,000)	-	نقد محتجز مقابل كفالات بنكية
(3,000,000)	(2,000,000)	مرابحات لدى بنوك ومؤسسات مالية تستحق لأكثر من ثلاثة أشهر
<u>6,235,390</u>	<u>3,747,282</u>	النقد والنقد المعادل لأغراض إعداد بيان التدفقات النقدية
<u>1.69</u>	<u>0.87</u>	معدل العائد على المرابحات (%)

فيما يلي تحليل النقد والنقد المعادل حسب العملات:

2012	2013	
9,965,687	5,676,084	دينار كويتي
1,298,823	9,827	دولار أمريكي
70,880	61,371	أخرى
<u>11,335,390</u>	<u>5,747,282</u>	

14. رأس المال

بتاريخ 14 أبريل 2013 اعتمدت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة تخفيض رأس مال الشركة المصدر والمدفوع من 183,481,393 دينار كويتي إلى 170,198,775 دينار كويتي وذلك عن طريق إطفاء عدد 132,826,178 سهم من أسهم الخزانة كما في 31 ديسمبر 2012 بقيمة إسمية مائة فلس للسهم الواحد بمبلغ 13,282,618 دينار كويتي وإطفاء المتبقي كالتالي:

- إقتال احتياطي ربح بيع أسهم خزانة بمبلغ 166,215 دينار كويتي.
- إطفاء جزء من علاوة الإصدار بمبلغ 102,108 دينار كويتي.
- إطفاء مبلغ 5,951,400 دينار كويتي في الأرباح المرحلة.

وبذلك بلغ رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 170,198,775 دينار كويتي موزع على 1,701,987,750 سهم بقيمة إسمية قدرها 100 فلس للسهم، وجميع الأسهم نقدية.

تم التأشير في السجل التجاري بالتعديل على رأس مال الشركة بتاريخ 20 أغسطس 2013.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

15. أسهم خزانة

2012	2013	
132,826,178	6,023,971	عدد الأسهم - سهم
7.24	0.35	النسبة الي الأسهم المصدره (%)
9,297,832	554,205	القيمة السوقية

تلتزم الشركة بالاحتفاظ باحتياطيات وأرباح مرحلة تعادل تكلفة أسهم الخزانة المشتراة طوال فترة تملكها وذلك وفقاً لتعليمات الجهات الرقابية ذات العلاقة.

16. احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة 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 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. تم تحويل 10% إلى الاحتياطي الإجباري.

17. احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة يتم تحويل نسبة مئوية - يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليه 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 تحويل 5% من صافي ربح السنة إلى الاحتياطي الاختياري.

18. احتياطات أخرى

احتياطي التغير في القيمة العادلة	نصيب المجموعة من احتياطات شركات زميلة	ربح بيع أسهم خزانة	فائض إعادة تقييم ممتلكات ومنشآت ومعدات	الإجمالي	
1,951,090	(1,885,394)	166,215	5,547,886	5,779,797	الرصيد كما في 1 يناير 2012
128,085	(234,818)	-	-	(106,733)	إجمالي الأرباح/ (الخسائر) الشاملة للسنة
2,079,175	(2,120,212)	166,215	5,547,886	5,673,064	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2012
2,079,175	(2,120,212)	166,215	5,547,886	5,673,064	الرصيد كما في 1 يناير 2013
-	-	(166,215)	-	(166,215)	تخفيض رأس المال بأسهم الخزانة
(85,852)	452,326	-	-	366,474	إجمالي (الخسائر)/ الأرباح الشاملة للسنة
1,993,323	(1,667,886)	-	5,547,886	5,873,323	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2013

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

فيما يلي تحليل الحركة على احتياطي التغير في القيمة العادلة:

2012	2013	
1,951,090	2,079,175	الرصيد في أول السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى:
(18,407)	(85,852)	التغير في القيمة العادلة
(17,409)	-	المحول لبيان الدخل نتيجة البيع
163,901	-	خسائر انخفاض في القيمة
128,085	(85,852)	
2,079,175	1,993,323	الرصيد في آخر السنة

19. حقوق الجهات غير المسيطرة

2012	2013	
16,066,182	14,119,756	الرصيد في 1 يناير
1,121,515	1,340,083	حصة من صافي ربح السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى
		التغير في حقوق الجهات غير المسيطرة:
(2,121,950)	(4,158,278)	التغير في مساهمات شركة تابعة
(945,991)	(562,909)	توزيعات نقدية
14,119,756	10,738,652	الرصيد في 31 ديسمبر

20. إقتناء حصة إضافية في شركة تابعة:

خلال السنة، قامت المجموعة بزيادة حصتها في الشركة التابعة «شركة المناجزة العقارية - (ش.م.ك.م.)» بنسبة 12.68% عن طريق إقتناء حصص من الجهات غير المسيطرة مقابل مبلغ 4,019,426 دينار كويتي. إن صافي القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المكتتاة تزيد على المقابل المدفوع بمبلغ 138,852 دينار كويتي وتم إدراج ذلك الفرق ضمن حقوق الملكية. فيما يلي بيان بالقيمة العادلة للموجودات والإلتزامات المكتتاة كما في تاريخ الإقتناء:

31 ديسمبر 2013	
28,576,000	استثمارات عقارية
431,970	استثمارات متاحة للبيع
164,240	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
3,899,872	النقد والنقد المعادل
(278,084)	دائون وأرصدة دائنة أخرى
32,793,998	
4,158,278	حصة الشركة في صافي الموجودات المكتتاة
(4,019,426)	القيمة العادلة للمقابل المدفوع مقابل شراء حصة إضافية
138,852	الزيادة في صافي القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المكتتاة عن المقابل المدفوع

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

21. تمويل من الغير

2012	2013	
97,123,425	101,459,761	عقود مرابحة وتورق وقروض
16,510,000	14,490,000	الجزء المتداول
80,613,425	86,969,761	الجزء غير المتداول
97,123,425	101,459,761	
5 - 4.5	5 - 3.75	معدل التكلفة (%)

إن معظم التمويل من الغير محدد وفقاً للعقود وبفترة 6 سنوات من ضمنها سنة سماح. يتم تجديد جزء من العقود سنوياً أو لأكثر من سنة خلال الفترة المحددة وإن البيانات أعلاه تمثل التمويل بناءً على آخر تجديد وفقاً للعقود.

إن تحليل إستحقاقات التمويل من الغير مبين بإيضاح رقم (3).

إن التمويل من الغير ممنوح مقابل رهن ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح 5) ومشروعات قيد التنفيذ (إيضاح 6) واستثمارات عقارية (إيضاح 7) وأراضي وعقارات بغرض المتاجرة (إيضاح 10).

فيما يلي التمويل من الغير حسب العملة:

2012	2013	
88,430,000	92,739,970	دينار كويتي
8,693,425	8,719,791	دينار بحريني
97,123,425	101,459,761	

22. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2012	2013	
2,789,516	2,440,037	ذمم تجارية
1,833,250	1,383,690	محجوز ضمان
2,172,911	2,796,514	مصاريق مستحقة
889,793	703,696	إيرادات مقبوضة مقدماً
-	1,354,597	مخصص مطالبات
636,460	11,212	مستحق لأطراف ذات صلة (إيضاح 30)
102,263	178,831	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
308,869	416,804	ضريبة دعم العمالة الوطنية
113,164	178,643	مصروف الزكاة
154,574	267,452	توزيعات أرباح مستحقة للمساهمين
1,112,730	1,554,990	أرصدة دائنة أخرى
10,113,530	11,286,466	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

23. صافي أرباح استثمارات عقارية

2012	2013	
10,724,961	12,879,342	إيرادات تأجير عقارات
(1,865,983)	(2,992,717)	مصاريف تشغيل
8,858,978	9,886,625	صافي إيرادات تأجير عقارات
273,439	-	أرباح بيع
6,125,236	14,898,981	التغير في القيمة العادلة (إيضاح 7)
15,257,653	24,785,606	

24. صافي أرباح استثمارات

2012	2013	
		استثمارات متاحة للبيع
462,691	997,510	أرباح بيع
435,518	559,641	توزيعات نقدية
898,209	1,557,151	
		استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل
16,742	27,218	أرباح بيع
82,441	(11,782)	التغير في القيمة العادلة
38,390	68,481	توزيعات نقدية
137,573	83,917	
1,035,782	1,641,068	

25. صافي خسائر فندقية

2012	2013	
4,335,723	5,062,495	صافي إيرادات فندقية
(5,617,229)	(6,090,780)	مصاريف تشغيل
(1,281,506)	(1,028,285)	

تتضمن مصاريف التشغيل مصروف إستهلاك مبنى الفندق وتجهيزاته بمبلغ 2,225,661 دينار كويتي عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (2,212,873 دينار كويتي - 2012).

26. انخفاض في القيمة

2012	2013	
880,686	5,564,378	انخفاض في قيمة استثمارات متاحة للبيع
(2,576,370)	4,799,597	انخفاض / (رد) انخفاض في قيمة استثمارات في شركات زميلة
3,112,319	-	انخفاض في قيمة ذمم مدينة
1,416,635	10,363,975	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

27. مخصصات

2012	2013	
-	1,354,597	مخصص مطالبات
941,268	1,147,152	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
941,268	2,501,749	

28. ربحية السهم لمساهمي الشركة

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

2012	2013	
10,935,431	15,016,495	صافي الربح (دينار كويتي)
1,701,987,750	1,700,450,439	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
6.43	8.83	ربحية السهم (فلس)

تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة للسنة المقارنة بأثر تخفيض رأس المال نتيجة إطفاء أسهم الخزانة.

29. توزيعات

انعقدت الجمعية العامة السنوية للمساهمين في 14 أبريل 2013 وتم اعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 واعتماد اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 5% من رأس المال بعد استبعاد أسهم الخزانة على المساهمين المقيدين في تاريخ انعقاد الجمعية العامة العادية. بتاريخ 17 فبراير 2014، اقترح مجلس إدارة الشركة توزيع أرباح نقدية بواقع 6% عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013. إن هذا الاقتراح خاضع لموافقة المساهمين في الجمعية العامة للشركة.

30. 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:

2012	2013	
943,825	965,131	المعاملات
2,894,729	-	مزاياء الإدارة العليا
		أرباح بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
		الأرصدة
1,777,471	1,171,513	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (إيضاح 12)
636,460	11,212	مستحق لشركات زميلة (إيضاح 22)

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

31. الارتباطات الرأسمالية

2012	2013	
612,213	911,268	رأس مال غير مستدعي - استثمارات
2,488,170	2,169,282	عقود مبرمة عن مشاريع قيد التنفيذ
<u>3,100,383</u>	<u>3,080,550</u>	

32. الالتزامات المحتملة

2012	2013	
2,696,944	4,714,944	خطابات الضمان

33. استثمارات في شركات تابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة التالية:

نسبة المساهمة (%)		اسم الشركة	النشاط	بلد التأسيس
2012	2013			
57.62	70.30	شركة المتاجرة العقارية	استثمار عقاري	دولة الكويت
100	100	فندق ميسوني	خدمات فندقية	دولة الكويت

تم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة أعلاه بناءً على بيانات مالية مدققة كما في 31 ديسمبر 2013.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

بيان الشركات التابعة غير المملوكة بالكامل للمجموعة (الهامة) والتي تتضمن حصص جهات غير مسيطرة مادية: فيما يلي ملخص البيانات المالية حول الشركة التابعة للمجموعة والتي تتضمن حصص غير مسيطرة مادية:

2012	2013	
		شركة المتاجرة العقارية
4,591,675	4,534,133	موجودات متداولة
29,007,970	31,982,563	موجودات غير متداولة
284,090	363,632	مطلوبات متداولة
-	-	مطلوبات غير متداولة
19,195,799	25,414,412	حقوق الملكية لمالكي الشركة
14,119,756	10,738,652	حصص الجهات غير مسيطرة
		الإيرادات
2,745,447	5,339,644	المصروفات
(211,175)	(628,519)	
2,534,272	4,711,125	ربح السنة
1,412,757	3,371,042	ربح السنة العائد لمالكي الشركة
1,121,515	1,340,083	ربح السنة العائد لحصص غير مسيطرة
2,534,272	4,711,125	ربح السنة
-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى العائدة لمالكي الشركة
-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى العائدة لحصص غير مسيطرة
-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
1,412,757	3,371,042	إجمالي الدخل الشامل العائد لمالكي الشركة
1,121,515	1,340,083	إجمالي الدخل الشامل العائد لحصص غير مسيطرة
2,534,272	4,711,125	إجمالي الدخل الشامل للسنة
945,991	562,909	توزيعات أرباح مدفوعة لحصص غير مسيطرة
1,706,736	1,919,800	صافي التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التشغيلية
1,192,813	1,016,906	صافي التدفق النقدي الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(2,179,377)	(1,980,293)	صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية
720,172	956,413	صافي التدفق النقدي الناتج

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

34. المعلومات القطاعية

يتركز نشاط المجموعة في قطاعين تشغيليين رئيسيين، هما القطاع العقاري وقطاع 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:

2013			
المجموع	القطاع الاستثماري	القطاع العقاري	
42,064,219	2,135,447	39,928,772	الإيرادات
(18,741,937)	(12,045,096)	(6,696,841)	التكاليف المباشرة
23,322,282	(9,909,649)	33,231,931	مجموع الأرباح
(6,916,763)			تكاليف غير موزعة
(48,941)			فروق تقييم العملة
16,356,578			صافي الأرباح

2012			
المجموع	القطاع الاستثماري	القطاع العقاري	
26,440,024	(2,598,862)	29,038,886	الإيرادات / (الخسائر)
(7,021,046)	(1,509,261)	(5,511,785)	التكاليف المباشرة
19,418,978	(4,108,123)	23,527,101	مجموع الأرباح
(7,396,109)			تكاليف غير موزعة
34,077			فروق تقييم العملة
12,056,946			صافي الأرباح

التوزيع الجغرافي

2013				
المجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت	
37,981,731	169,963	2,404,367	35,407,401	إجمالي الإيرادات
(21,625,153)	(951,178)	(9,252,404)	(11,421,571)	إجمالي المصروفات
16,356,578	(781,215)	(6,848,037)	23,985,830	صافي الربح / (الخسارة)

2012				
المجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت	
24,468,591	123,342	718,226	23,627,023	إجمالي الإيرادات
(12,411,645)	-	(3,968,795)	(8,442,850)	إجمالي المصروفات
12,056,946	123,342	(3,250,569)	15,184,173	صافي الربح / (الخسارة)

التوزيع الجغرافي للموجودات والمطلوبات

المطلوبات		الموجودات		
2012	2013	2012	2013	
98,439,190	72,374,031	327,363,168	342,743,540	دولة الكويت
9,876,317	41,491,075	42,474,156	28,540,960	دول الخليج
-	-	3,926,757	11,135,776	أخرى
108,315,507	113,865,106	373,764,081	382,420,276	