



المنامة
المنامة

التقرير السنوي

2019

صاحب السمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت



سمو الشيخ صباح الخالد الحمد الصباح
رئيس مجلس الوزراء - دولة الكويت

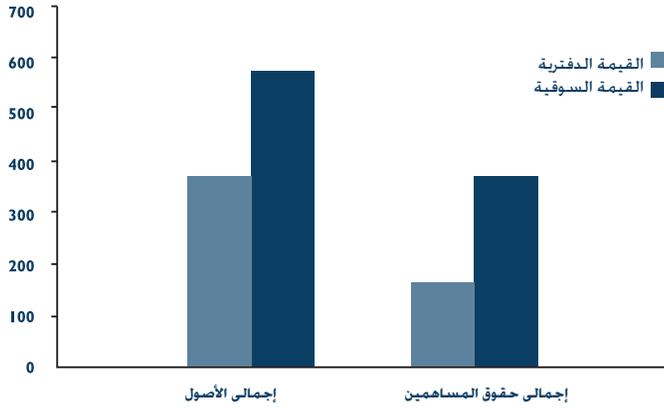


المحتويات

5	أعضاء مجلس الإدارة
6	كلمة رئيس مجلس الإدارة
10	تقرير مجلس الإدارة
24	تقرير حوكمة الشركات
40	تقرير أنظمة الرقابة الداخلية
42	تقرير لجنة التدقيق
44	تعهد مجلس إدارة الشركة
47	البيانات المالية المجمعة



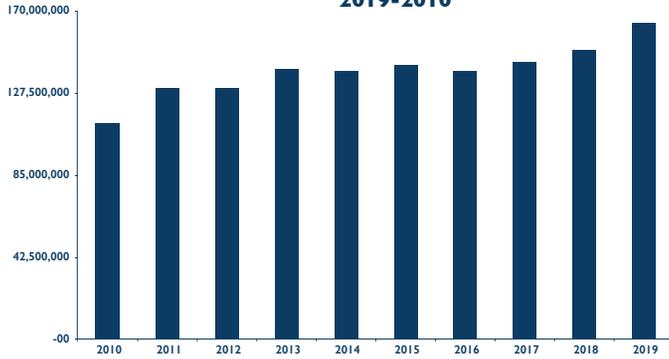
مقارنة القيمة الدفترية مع القيمة السوقية للأصول وحقوق المساهمين
2019



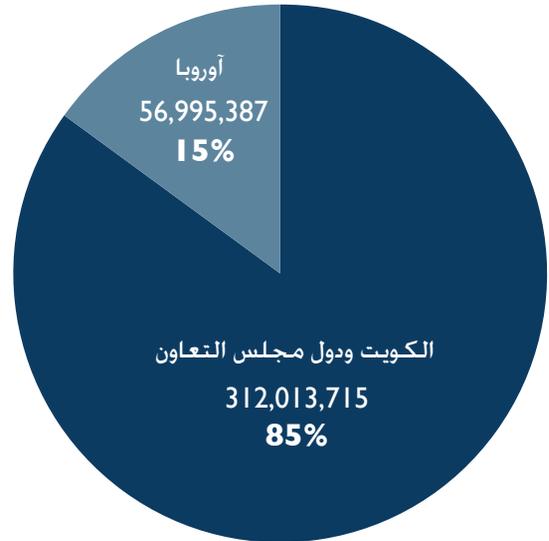
- قامت الشركة بتقييم أصولها من قبل مقيمين مهنيين مستقلين بالسوق الخليجي والأوروبي وقد قدرت القيمة السوقية العادلة لإجمالي الأصول بمبلغ 571 مليون دينار كويتي (القيمة الدفترية 369 مليون دينار كويتي)
- تقدر القيمة السوقية العادلة لإجمالي حقوق المساهمين بمبلغ 369 مليون دينار كويتي (القيمة الدفترية 163 مليون دينار كويتي)

إجمالي حقوق المساهمين

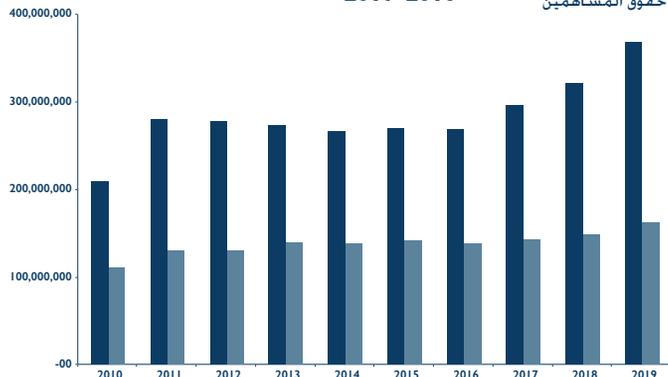
2019-2010



إجمالي الأصول موزعة جغرافيا
2019

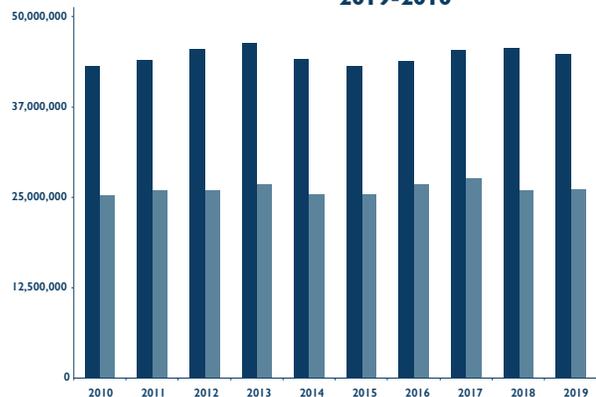


مقارنة إجمالي الأصول مع إجمالي حقوق المساهمين
2019-2010



مجمل الربح إلى إجمالي الإيرادات

2019-2010





أعضاء مجلس الإدارة

غازي فهد النفيسي
رئيس مجلس الإدارة

فيصل عبدالمحسن الخترش
نائب رئيس مجلس الإدارة

أنور عبدالعزيز العصيمي
عضو مجلس الإدارة - الرئيس التنفيذي

عبدالعزیز غازي النفيسي
عضو مجلس الإدارة - نائب الرئيس التنفيذي

يوسف عيسى العثمان
عضو مجلس الإدارة

عبدالرحمن عبدالعزيز البابطين
عضو مجلس الإدارة

مرزوق فجحان المطيري
عضو مجلس الإدارة

سعود أحمد فيصل الزين
عضو مجلس الإدارة

محمد خليل المصبيح
أمين سر مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية

أنور عبدالعزيز العصيمي
الرئيس التنفيذي

عبدالعزیز غازي النفيسي
نائب الرئيس التنفيذي - رئيس المجموعة الاستثمارية

هاني عبدالنور
رئيس المجموعة المالية والمحاسبة والموارد البشرية

بدر خليفة العدساني
رئيس المجموعة العقارية و التطوير

محمد خليل المصبيح
مدير المجموعة المحاسبية

ناصر بدر الغانم
مدير المجموعة الاستثمارية

عبدالناصر بدر التركيت
مدير مجموعة الحاسب الآلي

علي جاسم أبل
نائب مدير مجموعة الموارد البشرية والشؤون الادارية

أحمد محمود القریش
مدير تطوير مشاريع العقار

فيصل خالد بن سلامة
مدير المجموعة العقارية

عادل بن حسن مرحوم
مدير مجموعة التأجير

كلمة السيد رئيس مجلس الإدارة





والاقتصادي المحلي شأن آخر في تعزيز أداء السوق الكويتي ورؤية «كويت جديدة 2035»، ولا شك في أن إعلان الترقية الثالثة لدولة الكويت إلى «سوق ناشئ» من خلال شركة إم إس سي أي (MSCI) اعتباراً من مايو 2020، بعد الترقية في مؤشر ستاندرد آند بورز داو جونز والترقية في مؤشر فوتسي راسل، يعد حدثاً اقتصادياً بارزاً وخطوة في سبيل تحقيق المزيد من النجاحات.

أداء الشركة خلال عام

خلال عام مضى التزمت شركة الصالحية العقارية في السير على نهجها الدائم باستغلال جميع الفرص المتاحة أمامها والتي تتوافق مع استراتيجيتها، كما قامت بتطوير وتعزيز أعمالها القائمة بما يساهم بدعم الثقة بينها وبين جميع عملائها، وذلك بالتركيز على أنشطة الشركة الرئيسية في مجال التطوير العقاري.

يسرني أن أرحب بكم أجمل ترحيب متمنياً لكم دوام الصحة والعافية ولشركتنا دوام النجاح والتفوق. كما يطيب لي بالأصالة عن نفسي والنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أجمع مجدداً لأضع بين أيديكم التقرير السنوي والنتائج المالية لشركة الصالحية العقارية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، وكذلك لأطلعكم على ملخص أعمال العام الماضي، وما تحقق من إنجازات وخطوات جادة في سبيل تطوير عمل شركتكم.

في البداية أود أن أتوجه بالشكر إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في شركة الصالحية العقارية على ما بذلوه من مجهودات خلال العام المنصرم، والتي تكلفت والحمد لله بالنجاح وساهمت في تعزيز أداء الشركة، بالرغم من تفاوت المتغيرات الاقتصادية والجيوسياسية في سنة 2019 عالمياً وإقليمياً، في المقابل كان لاستقرار الوضع السياسي

المؤشرات المالية

وفيما يتعلق بملخص الأداء المالي لسنة 2019، فقد حققت الشركة ربحاً بمقدار 21.5 مليون دينار كويتي وبربحية سهم بلغت 43.70 فلس للسهم الواحد بالمقارنة مع العام الماضي، حيث بلغت الربحية 17.3 مليون دينار كويتي، وبربحية سهم 35.07 فلس للسهم الواحد وبنسبة ارتفاع بلغت 24 %.

كما بلغ إجمالي موجودات الشركة 369 مليون دينار كويتي للعام الحالي بالمقارنة مع 321 مليون دينار كويتي للعام الماضي أي بارتفاع نسبته 15 %.

فيما ارتفعت قيمة المطلوبات إلى 203 مليون دينار كويتي في العام 2019 بالمقارنة مع 169 مليون دينار كويتي للعام الماضي أي بارتفاع نسبته 20 %، وذلك كنتيجة للمتطلبات المالية لمشروع العاصمة (تحت الإنشاء).

ومن جهة أخرى فقد ارتفعت حقوق الملكية إلى 163 مليون دينار كويتي للعام 2019 بالمقارنة مع العام الماضي والتي بلغت 150 مليون دينار كويتي أي بارتفاع نسبته 9 %، وبذلك ترتفع القيمة الدفترية إلى 330 فلس مقارنة مع العام الماضي التي بلغت 303 فلس أي بارتفاع بلغ نسبة 9 %، مع الأخذ بعين الاعتبار أن جميع البيانات المالية السابقة تم تسجيلها حسب التكلفة التاريخية والمبينة على البيانات المالية لسنة 2019.

أما فيما يتعلق بالقيمة السوقية لإجمالي الأصول والتي تتضمن أصولاً تم تقييمها من قبل مقيمين مهنيين محايدين في نهاية سنة 2019 فقد بلغت 571 مليون دينار كويتي، وبذلك أصبحت حقوق الملكية والمضاف إليها فائض إعادة تقييم الأصول مبلغ 369 مليون دينار كويتي تقريباً لترتفع بذلك القيمة الدفترية حسب القيمة العادلة للسهم إلى 746 فلس للسهم الواحد.

وقد كان للشركة عدد من الأجازات التي تدعم مركزها المالي وتؤكد على ثقة عملائها وتنامي سمعة الشركة، حيث تم توقيع اتفاقية تأجير رسمية مع بنك وربة لاستغلال مساحات تأجيرية تتجاوز 9,700 م² في برج الياحة ستكون متوافرة بعد انتهاء العقد الموقع مع بنك الكويت الوطني والذي سينتقل إلى مقره الجديد، كما نجحت الشركة في التخارج من عدد من الأصول والاستثمارات العقارية المحلية والدولية وأثمرت عن أرباح بأكثر من 7.5 مليون دينار كويتي، بالإضافة إلى نجاح الشركة في تدعيم مركزها المالي بعد التسديد المبكر لتسهيلات ائتمانية خاصة بالشركة الأم، والتي ساهمت في تخفيض تكاليف التمويل في بيان الدخل للشركة.

وانسجماً مع نهج الشركة بالعمل الدؤوب والجهد المتواصل فقد اقتربت شركة الصاحبة العقارية من المراحل الأخيرة لأعمال مشروع العاصمة (مشروع قيد التنفيذ يتكون من مجموعة من العقارات التجارية والاستثمارية بمنطقة شرق في العاصمة)، وذلك بعد تجاوز المشروع لآثار حادث الحريق الذي تعرض له قبل أكثر من عامين بالإضافة لعدد من المعوقات الفنية الأخرى والتي تسببت في امتداد الجدول الزمني.

حيث بلغ مجمل المساحات المؤجرة في المجموع التجاري للمشروع بنهاية العام 2019 نحو 53,550 م² ما نسبته 73.5 % من إجمالي المساحات القابلة للتأجير في المجموع، ما يؤشر على نجاح الخطة التسويقية الاحترافية التي اعتمدها الشركة ويدعم ثقة المستأجرين وأصحاب المصالح ومجتمع الأعمال في إدارة الشركة.



توصيات مجلس الإدارة

حضرات المساهمين الكرام ...

اقترح مجلس الإدارة تخصيص مكافأة لأعضاء المجلس لسنة 2019 بمبلغ وقدره -/120,000 دينار كويتي (-/120,000 دينار كويتي لسنة 2018)، حيث تخضع لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة.

كما اعتمد مجلس إدارة الشركة التوصية بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 25 فلس للسهم الواحد عن عام 2019 (20 فلس لسنة 2018) على أن يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة المقيدون في سجلات الشركة في نهاية يوم الاستحقاق.

ختاماً ...

لا يسعنا إلا أن نتقدم لكم بجزيل الشكر والعرفان على ثقتكم المتواصلة بنا، وإلى إخواننا السادة أعضاء مجلس الإدارة والجهاز التنفيذي وجميع العاملين في الشركة بكافة إداراتها وفروعها الخارجية على جهودهم المبذولة وأدائهم الرائع طوال الفترات السابقة.

وندعو الله عز وجل أن يوفقنا لمزيد من التقدم والنجاح في الأعوام القادمة لخدمة مساهمي الشركة وتحقيق تطلعاتهم.

كما ندعو الله لنا ولكم بالتوفيق والنجاح في ظل قيادة أمير البلاد المفدى صاحب السمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح حفظه الله ورعااه، قائد الإنسانية ورمز العطاء والبناء، وولي عهده الأمين سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح، ورئيس مجلس الوزراء الشيخ صباح خالد الحمد الصباح وحكومته الرشيدة، متوجهين لهم جميعاً بأصدق عبارات الشكر والتقدير والثناء.

حفظ الله الكويت وشعبها من كل مكروه وتمنياتنا للجميع بدوام الصحة والعافية والترابط لرفعة شأن وطننا الحبيب.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير ...

غازي فهد النفيسي
رئيس مجلس الإدارة



تقرير مجلس الإدارة

الاستثمارات المحلية





الصالحية بلازا

تقع الصالحية بلازا بالمنطقة المقابلة لمجمع الصالحية التجاري والتي أنشأتها الشركة في عام 2005م لتكون نقطة التقاء رائعة لزائري المنطقة الخارجية من مجمع الصالحية إذ تحتوي على العديد من المطاعم والمقاهي الراقية التي تحيط بها مساحات منسقة بالزهور ونافورة مائية مضيئة ليلاً لتضيف لمسة جمالية رائعة لزوار الصالحية بلازا باستخدام أنظمة جديدة للإضاءة عالية الكفاءة وقليلة الاستهلاك الكهربائي على سطح مواقف السيارات المكون من 428 موقفاً.

برج السحاب

يعد برج السحاب من الأبراج العمرانية الهامة بسبب موقعة المميز وارتباطه بمجمع الصالحية التجاري بجسر معلق يقع في الميزانين الأول والذي جعل منه جزءاً مهماً وتابعا لمجمع الصالحية.

يضم البرج عشرون طابقاً للمكاتب تشغلها كبرى الشركات العالمية والمحلية بمساحة إجمالية قدرها 10,738 م² ومساحة تجارية في الأدوار السرداب والدور الأرضي والميزانين للماركات العالمية الفاخرة. كما ينفرد البرج بإطلالته الفريدة على مدينة الكويت من خلال موقعه المميز وبفضل الخدمات التي تقدمها شركة الصالحية العقارية تمكن البرج من تحقيق نسبة إشغال كاملة لعدة سنوات منذ إنشائه في عام 1997م.

مجمع الصالحية التجاري - أصالة وعراقية

يتميز مجمع الصالحية منذ افتتاحه في عام 1978م وحتى يومنا هذا بعدة امتيازات جعلت منه صرحاً عقارياً هاماً للشركة إذ أنه أول مجمع متعدد ومتخصص في مجال تجارة التجزئة والترفيه في منطقة مجلس التعاون الخليجي. حيث صمم المجمع على أعلى طراز من الحرفية ليحافظ على مكانته إلى يومنا هذا محتلاً مركزاً مرموقاً بين المجمعات التجارية من حيث الفخامة والرقى في الكويت والمنطقة.

يتكون المجمع من ثلاثة طوابق تجارية تضم مجموعة رائعة من الماركات العالمية الشهيرة والمطاعم والمقاهي الفاخرة تعلوهم خمسة أدوار مخصصة للمكاتب التجارية التي تشمل 25,503 م² تشغلها كبرى الشركات والمؤسسات الحكومية والتجارية المحلية منها والعالمية.

للمجمع مجموعة مهمة من المرافق المجاورة والتابعة له والذي من أهمها فندق جي دبليو ماريوت وبرج السحاب والصالحية بلازا ومواقف للسيارات لخدمة الزوار وأصحاب المكاتب والمحلات التجارية بعدد 380 موقفاً داخلياً و428 موقفاً خارجياً أسفل منطقة البلازا المواجهة للمجمع. ومن خلال التجديد الدائم والتطوير وتوفير جميع الاحتياجات اللازمة للمستأجرين حقق نسبة إشغال كاملة قدرها 100% لعدة سنوات متتالية.



فندق جي دبليو ماريوت

حصد فندق جي دبليو ماريوت "مدينة الكويت" ذو الخمس نجوم العديد من الجوائز المحلية والعالمية بفضل توفير العديد من الخدمات والمرافق الترفيهية التي تلبي احتياجات الضيوف.

يحتوي الفندق على 313 غرفة وجناح فاخر مجهزة بأحدث التقنيات التكنولوجية، إضافة إلى طابق تنفيذي يتميز باستراحة شاسعة ومكتبة للقراءة، كما يضم الفندق صالة ألعاب رياضية مزودة بأحدث الأجهزة والمعدات وحمام سباحة داخلي يمكن التحكم بدرجة حرارته، إضافة إلى منطقة للتشمس وغرف للمساج والبخار، كما يعد الفندق ملتقى لأرقى المطاعم التي تقدم أشهى المأكولات العربية والعالمية على مدار الساعة، ومن الخدمات التكنولوجية التي تم توفيرها مؤخراً خدمة تطبيق "ماريوت موبايل" والتي تتيح للضيوف الحجز وتسجيل الوصول بصورة سلسة، حيث يمكن كذلك للضيوف المحادثة مع مسؤولي العلاقات العامة لدى الفندق عن طريق الكتابة والمحادثة المباشرة.

يضم الفندق كذلك قاعة الجهراء وقاعة الثريا حيث توفر هذه القاعات أجواءً متميزة بمساحاتها الكبيرة والمناسبة لعقد المؤتمرات والمناسبات الاجتماعية والاحتفالات الكبيرة بإدارة فريق عمل محترف في التنظيم وإدارة المناسبات.

ونظراً لموقع الفندق الاستراتيجي في الحي التجاري النشط بمدينة الكويت وبمسافة قصيرة عن حديقة الشهيد ومركز الشيخ جابر الأحمد الثقافي وبمدة ربع ساعة عن مطار

الكويت الدولي واتصاله بمجمع الصالحية التجاري موطن أرقى العلامات التجارية الفاخرة، مما جعله الوجهة المثالية للمسافرين من رجال الأعمال والسياح على حدٍ سواء.

مركز الراية التجاري - تجزئة وترفيه

يعتبر مركز الراية التجاري واحداً من أهم مشاريع شركة الصالحية العقارية والذي اتخذ موقعا متميزا في شرق مدينة الكويت إذ تم افتتاحه في عام 2003م ليجذب الكثير من الزوار والمتسوقين والشركات المحلية والعالمية حيث يتكون المركز من ثلاث طوابق للمحلات التجارية والمطاعم والمقاهي الفاخرة، كما للمركز سبعة أدوار مخصصة كمساحات مكتبية بمساحة 5,950 م² تعلو فندق الكورت يارد ماريوت وتتميز بخدمات ذات مستوى عالي، كما يرافق المركز منطقة الراية بلازا والتي تقدر مساحتها بـ 3,000 م² مغطاة بمظلات عصرية ونوافير وإضاءات مبتكرة تضيء أجواءً رائعة للاستمتاع بالجلوس في الخارج مما يساعد على استضافة وإقامة العديد من الفعاليات والأنشطة الترفيهية والاجتماعية التي تهدف إلى إدخال روح البهجة والسرور في قلوب كل زائر مركز الراية، كما يخدم مركز الراية التجاري مبنى شاسع يضم 1,400 موقفا للسيارات موصولة بجسور معلقة ومطلّة على الراية بلازا صمم باحترافية لتسهيل وتيسير عملية دخول زائري المركز.



برج الراية

يعتبر برج الراية واحداً من أعلى الأبراج الحديثة في الكويت وجزءاً مهماً لمشروع الراية المتكامل إذ يستحوذ على مساحة تقدر بـ 1,265.5 م² بارتفاع 300 متر لستين طابقاً مخصصاً للأعمال المكتبية ويقوم على خدمته 16 مصعداً موزعاً على ثلاثة مداخل يخدم كل منهم عدداً من الأدوار تسهيلاً للوصول بسرعة مريحة وبتصميم عصري وتشطيبات عمرانية فائقة الفخامة.

يوفر البرج أفضل الخدمات للمستأجرين في مواقف السيارات، ونظم تكنولوجيا معلومات حديثة ونظام أمن وصيانة على مدار 24 ساعة، واتباع أسلوب المخطط المفتوح للأدوار، بمساحات تأجيرية مناسبة خالية من الأعمدة، تتراوح من 250 م² إلى 740 م² تقريباً، جعل لشاغل الدور مطلق الحرية في تطبيق التقسيمات التي يراها مناسبة لأعماله، واستمر النشاط خلال عام 2019م في تأجير المكاتب القليلة المتبقية للشركات المحلية والعالمية ليصل معدل الإشغال إلى 95%.

قاعة الراية

تعتبر قاعة "الراية" والتي تديرها مجموعة ماريوت العالمية أحد أفخم وأرقى القاعات لإقامة جميع المناسبات والمؤتمرات بالكويت سواء منها الصغيرة أو الكبيرة بمساحة إجمالية تقدر بحوالي 1,500 م² مجهزة بأحدث المعدات السمعية والبصرية ويمكن تقسيم مساحتها الكبيرة إلى ستة قاعات لتناسب أي حدث من أي حجم، كما تتوفر بجانبها مواقف للسيارات تزيد عن 1,000 موقف مع خدمة صف السيارات.

توفر "الراية" جناح خاص للأعراس وقوائم طعام غنية ومتنوعة مما يجعل منها الخيار الأول لجميع منظمي الاحتفالات والمناسبات الاجتماعية والمعارض.

وتضم «الراية» كذلك فريق عمل محترف ومتخصص يعتني بأدق التفاصيل بأقصى مستوى من الاحترافية، ولكونها من أكبر القاعات التي تلبى احتياجات المناسبات الاجتماعية الأكثر شهرة في الكويت، أطلقت قاعة الراية موقعاً جديداً www.arrayaballroomkuwait.com لتوفير جميع المعلومات اللازمة لمنظمي المناسبات وتسهيل عملية الحجز.

فندق كورت يارد ماريوت مدينة الكويت

يعتبر فندق كورت يارد ماريوت مدينة الكويت أحد أبرز الفنادق المهمة، نظراً لموقعه وللخدمات والمرافق التي يوفرها، إذ يتميز باتصاله المباشر بمجمع الراية التجاري الذي يقدم تشكيلة مميزة من المحلات والمطاعم، يقع الفندق في قلب المدينة التجارية بمدينة الكويت بالقرب من المعالم السياحية الرئيسية وبعيد فقط مسافة 18 كيلو متر عن مطار الكويت الدولي، ولغرفة الشاسعة المصممة لبيئة تمزج بين الراحة والأداء الوظيفي جعلته الوجهة المثالية للزائرين سواء العائلات بهدف التسوق أو لرجال الأعمال على حد سواء.

يتكون الفندق من 264 من الغرف والأجنحة المصممة برقي لتقدم جميع وسائل الراحة الفاخرة بإطلالات رائعة على مدينة الكويت كما يضم لضيوفه ستة قاعات مثالية



من المشاكل والصعوبات مقارنة بمثيلاتها من مواقف السيارات التقليدية. حيث حرصت الشركة على سهولة مرور السيارات من وإلى منطقة المواقف وقامت بتوفير مزايا الأمن والسلامة للمستخدمين مما ضاعف من فرص الاستفادة القصوى للمواقف وزاد من قدرتها الاستيعابية.

وبخطوة رائدة وإبداعية قامت الشركة بإضافة خدمة الكي نت بمواقف السيارات والتي تعتبر أول شركة محلية على مستوى الكويت تقوم بتقديم هذه الخدمة بمواقف السيارات حيث تسهل هذه الخدمة عملية خروج السيارات من المواقف من دون أي تدخل بشري من خلال توزيع ماكينات الكي نت على جميع مخارج المواقف.

وكذلك قامت الشركة بتزويد مواقف السيارات بنظام الإرشاد الآلي للسيارات والذي يساعد قائدي السيارات على معرفة المواقف الشاغرة بيسر وسهولة وسرعة. والتزاماً من الشركة بالحفاظ على البيئة وتعزيز مفهوم التنمية المستدامة قامت الشركة بتوفير شواحن كهربائية لتعبئة السيارات الكهربائية بالطاقة اللازمة الصديقة للبيئة.

للإجتماعات الصغيرة والمتوسطة تحتوي كل منها على ضوء طبيعي وافر وإنترنت عالي السرعة ومعدات دعم سمعية وبصرية بالإضافة إلى نادي صحي يضم أحدث الأجهزة الرياضية وحمام سباحة بطول 25 متر على سطح الفندق.

يوفر فندق كورت يارد ماريوت تشكيلة رائعة من المطاعم الراقية بخيارات مميزة لتناول الطعام مثل مطعم وصالة أتريوم ومطعم سول أند سبايس الهندي الشهير ومقهى تراميسو ومطعم سوشلي الياباني. وتعكف إدارة الفندق بشكل دائم ومستمر على تجديد وتحديث جميع مرافقها. ولمواكبة التقدم التكنولوجي المستمر تم انشاء تطبيق "ماريوت موبايل" لتسهيل عملية الحجز وتسجيل الوصول كما يعمل الفندق حالياً على توفير نظام للغرف بدون مفتاح لضمان أفضل مستوى من الخدمة والراحة والأمان لضيوفه الكرام.

تطوير مواقف السيارات

تسعى شركة الصالحية العقارية دائماً للتميز والريادة في عملها باستخدام جميع وسائل التكنولوجيا الحديثة وأحدث المنتجات لتطبيقها في الكويت من خلال إضافتها إلى خدمة مواقف السيارات الخاصة بالشركة بمجمع الصالحية التجاري ومركز الراجية التجاري و الواقعان بعاصمة الكويت والتي تعاني من شح المواقف ومن الشوارع المكتظة بالسيارات. لذا قامت الشركة بتطوير وتحديث مواقف السيارات بمجمع الصالحية التجاري ومركز الراجية التجاري حيث تتميز الأجهزة الجديدة بأنها تجمع بين جميع الحلول الذكية في نظام إدارة المواقف والتي تخلق



مشروع العاصمة

اقتربت شركة الصالحية العقارية من المراحل الأخيرة لأعمال مشروع العاصمة وذلك وفق الجدول الزمني المنصوص والمتفق عليه والذي يتكون من مجموعة من العقارات التجارية والاستثمارية بمنطقة الشرق وتشكل جميعها جزء من أراضي متصلة ببعضها البعض بمساحة 21,414 م² بندر وجودها في منطقة العاصمة ويعتبر أكبر مشروع تجاري داخل مدينة الكويت موزعة على النحو التالي: 7,358 م² قسائم تجارية - 10,611 م² قسائم استثماري/مكاتب تجارية - 3,445 م² استثماري (فندق) محاطة بأراضي للدولة تقارب 18,738 م². تحيط بها الشوارع من أربعة جهات منها شارعين مهمين هما شارع عبدالعزيز الصقر (الشهداء سابقاً) وشارع خالد بن الوليد.

الفكرة التطويرية للمشروع :

قامت الشركة بإسناد أعمال دراسة المشروع وتطويره لكبرى المكاتب الاستشارية العالمية وذلك كلاً وفق نشاطه والمهام التطويرية الموكلة له بالمشروع وذلك حتى تم الوصول للصيغة النهائية المثلى لمشروع العاصمة بعد تطوير كامل عقارات الشركة مجتمعة مع أراضي الدولة المحيطة بها وفق رؤية عصرية وعقارية تتلاءم مع معطيات السوق وتلبي طلباته وتعيد الرونق والثقل التجاري المعهود لمدينة الكويت كمركز مالي وتجاري للدولة.

مكونات المشروع :

يتكون مشروع العاصمة من عدة عناصر وأجزاء أساسية تشكل ذلك الصرح الهام والمميز وهي كما يلي:-

أولاً : الجزء التجاري :

هو عبارة عن مجمع تجاري على مساحة 19,668 م² مكون من أربعة سراديب سيتم بناء السرداب الرابع على جزء بسيط من حدود العقار لاستغلاله للخدمات الميكانيكية وعلى كامل حدود العقار باقي السراديب ممثل بالسردابين (الثاني والثالث) لاستغلالهما كمواقف سيارات لخدمة المجمع

وسرداب أول سيتم استغلاله بالكامل تجارياً يعلوه الطابق الأرضي وعدد ستة أدوار سيتم استغلالها كمحال للتجزئة ومطاعم ومقاهي وأنشطة ترفيهية وسينما ونادي صحي.

ثانياً : الجزء الفندقية من المشروع :

عبارة عن فندق يلي الأدوار المخصصة للجزء التجاري ويتكون من 11 (11) دور مكونة من 164 (164) جناح مع خدماتهم من مطاعم وقاعات متعددة الأغراض ونادي صحي.

ثالثاً : الجزء المكاتب من المشروع :

وهو عبارة عن برج مكاتب مساحته 1,746 م² مكون من طابق أرضي و(54 دور) مستغل بالكامل كمكاتب تجارية وخدمات وبمساحة تأجيرية تعادل 59,700 م². بمتوسط مساحة مفردة للطابق تبلغ ما بين 1,150 م² إلى 1,350 م² كمساحة وسطية لكل دور.

رابعاً : الجزء الخدمي من المشروع :

يتكون من عدة مباني سيتم استغلالها كمواقف للسيارات منها ما هو مقام على أرض الشركة ومنها على أرض الدولة وبعدد إجمالي يقارب 2,000 موقف موزعة بطريقة تسهل على رواد الجزء التجاري والمكاتب والفندقية استغلالها حيث تم وصل جميع مكونات المشروع بجسور وأنفاق للمشاة والمركبات موزعة بمرونة وكفاءة عالية.

وفيما يتعلق بأعمال تنسيق الموقع والمساحات المحيطة بها فقد حرصنا على توفير مداخل ومخارج منفصلة لكامل عناصر المشروع لتضمن الكفاءة القصوى لانسايبة الحركة المرورية وتفادياً لمعضلة الازدحام التي قد تسبب بإزعاج رواده ومرتابيه. كما حرصت الشركة على توفير مساحات خارجية تشتمل على زراعات تجميلية وأعمال تنسيق للموقع وأماكن للجلوس للراغبين بالجلسات الخارجية والتمتع بالطقس خلال فصلي الشتاء والربيع وفق حلول معمارية تتماشى مع الشكل المعماري والوظيفي للمشروع.

وقد بلغ مجمل المساحات المؤجرة بنهاية العام 2019م نحو 53,550م² ما نسبته 73.5% من إجمالي المساحات القابلة للتأجير في المجموع التجاري، مما يعزز الثقة بنجاح استراتيجية الإدارة في تسويق المشروع على النحو المخطط له. وفي شغل أكبر مساحة ممكنة لأبرز العلامات التجارية في وقت قياسي وبأسعار مناسبة، ويقوم الفريق الإداري والتسويقي للشركة حالياً على تسويق المساحات المتبقية المتوسطة منها والصغيرة داخل المشروع للحصول على قيم إيجارية أعلى من التعاقدات التي تمت. تضمن أفضل عائد على الاستثمار.

وأخيراً فقد حرصت شركة الصالحيّة العقارية على استثمار كامل خبراتها الفنية والمالية في مشروع العاصمة حيث يعتبر أكبر صرح عقاري يقام للقطاع الخاص حالياً داخل مدينة الكويت من حيث مساحة الأرض الإجمالية والتكاليف المالية ومن المتوقع أن تصل التكلفة التقديرية للمشروع 178 مليون دينار كويتي. علماً بأن تمويل المشروع ذاتي من محفظة الشركة بالإضافة إلى الاقتراض من البنوك.

شركة الصالحيّة العالمية لمراكز الترفيه

لإثراء المزيج الترفيهي في مول العاصمة أبرمت شركة الصالحيّة العقارية شراكة مع شركة ip2 الترفيهية وأسست شركة كويتية تابعة لها حيث تمتلك الصالحيّة 90% و10% ip2 من أسهم الشركة. وشركة ip2 الترفيهية هي الوكيل الحصري لـ National Geographic USA.

ومن خلال هذه الشراكة تنطلق شركة الصالحيّة العالمية لمراكز الترفيه لتحلق في قطاع الترفيه وذلك بتطوير أول مراكز الترفيه العائلي تحت العلامة التجارية العالمية National Geographic Ultimate Explorer في دولة الكويت ويعتبر الأول في الشرق الأوسط.

وسوف يقدم مركز الترفيه العائلي (National Geographic Ultimate Explorer) والذي سيقام على مساحة 5,061م² خدماته لكافة أفراد الأسرة من خلال مراكز الاستكشاف الممتعة والتفاعلية لمحاكاة العالم والغابات والصحاري والمناطق القطبية المتجمدة والمحيطات العميقة والفضاء الخارجي والتفاعل مع الكائنات الحية للاكتشاف والمتعة. وتعتبر شركة ناشيونال جيوغرافيك والتي يقع مركزها الرئيسي بالولايات المتحدة الأمريكية من الشركات المهمة بتقديم خدمات الترفيه والتعليم بطرق مبتكرة وإبداعية وتفاعلية وستقوم بفتح فروع جديدة لها في جميع أنحاء العالم لتعزيز انتشارها. وهذا المشروع يعمل على توفير جو ترفيهي للعائلة داخل المول ويعزز نسبة المترددين على المول سواء للتسوق أو لقضاء يوم عائلي ترفيهي متكامل. حيث أن للمشروع فائدة تسويقية وترويجية بجانب العائد المادي، وسيتم الإشراف على المشروع من خلال إدارة كاملة من مديريين متخصصين في هذا المجال ومشرفين وموظفين ذوي خبرة في إدارة المراكز الترفيهية الحديثة.

المرحلة التنفيذية للمشروع (الوضع الحالي):

قامت الشركة بوضع حجر أساس تنفيذ المشروع في منتصف أكتوبر 2015م. حيث تم إسناد الأعمال التنفيذية والفنية لكبرى الشركات المتخصصة. وقامت الشركة بوضع خطط وتصور استراتيجي لإنهاء المشروع والبدء بتشغيله على مراحل. وذلك وفق جدول زمني دقيق يرسم كامل مراحل التنفيذ لجميع أجزاء المشروع ومكوناته بحرفية عالية وبصورة منطقية تضمن الانتهاء بالوقت المحدد أو الحد الأدنى من التأخير الذي قد يتسبب بصورة خارجية عن الإرادة.

وللأسف فقد واجهت الشركة بالفعل ظروف قدرية مؤسفة خارجة عن الإرادة تسببت في تأخير الانتهاء من المشروع في الوقت والزمن المحدد له. حيث تعرض المشروع لحادث حريق مؤسف منذ أكثر من عامين كانت له آثار سلبية على المراحل الأولية للمشروع. ورغم تجاوز ذلك الحريق بعد تنفيذ الشركة لجميع توصيات جهات استشارية متخصصة. قد تم تكليفها بتقييم آثار الحريق. إلا أن الأمر استدعى إلى استنفاد وقت أكبر من أجل إصدار تلك التقارير الفنية وتنفيذ التوصيات الواردة فيها على أرض الواقع. بالإضافة إلى ذلك كان هناك بعض المعوقات الفنية الأخرى التي واجهت المشروع وما تبع ذلك من زيادة الزمن المخصص من أجل تجاوز تلك العقبات.

وخلال عام 2019م تم الانتهاء من الأعمال الخرسانية للجزء التجاري والفندق بينما يتوقع الانتهاء من أعمال مواقف السيارات في عام 2020م. وأيضاً قد تم الانتهاء من السراديب والدور الأرضي وأول 25 دور من الجزء المكتبي بالمشروع. وفيما يتعلق بأعمال التشطيبات وأعمال الواجهات الخارجية فقد تقدمت بشكل ملحوظ مع الانتهاء من الواجهات في أوائل عام 2020م.

أعمال التأجير بالمشروع :

قامت الشركة بالبدء بعملية تسويق المشروع بمخاطبة عدة جهات وماركات عالمية وذلك لما لها من دور إيجابي برسم خارطة المشروع المستقبلي وتوجهاته على المساحات التأجيرية المتوسطة والصغيرة.

ولقد كان باكورة ذلك قيام الشركة بتوقيع اتفاقيات رسمية مع العديد من الشركات والمؤسسات العالمية والمحلية المشهورة وذاتعة الصيت عالمياً ومحلياً. وتشمل على التالي:

- سوق مونوبري - هايبير ماركت (Monoprix)
- شركة السينما الكويتية الوطنية (Cinescape)
- يو أف سي جيم - النادي الصحي (UFC GYM)
- ناشيونال جيوغرافيك للترفيه العائلي (National Geographic Ultimate Explorer)
- شركة إكسبايت الغانم للإلكترونيات (xcite)
- بلاي (Play)
- سكاي زون (SKY ZONE)
- زارا (Zara)
- متجر ايكيا (IKEA)



تقرير مجلس الإدارة

الاستثمارات الخارجية





المملكة المتحدة ملكيات شركة كيه بي آي Key Property Investments

ألفت عملية الخروج المقترح للمملكة المتحدة من الاتحاد الأوروبي أو ما يسمى بـ بريكزيت Brexit بظلالها على الحالة الاقتصادية للمملكة بشكل عام والذي انعكس على نشاط السوق العقاري بشكل سلبي واضح خلال السنة.

وبالتالي ضعفت المؤشرات الاقتصادية، وانخفض الاستثمار التجاري، ومن المتوقع أن يستمر ذلك إلى حين حل مشكلة بريكزيت. وعرفت الاستثمارات التجارية أيضاً اتجاهًا تنازلياً. حيث غادرت المملكة المتحدة الاتحاد الأوروبي بحلول 31 يناير 2020م.

لا يزال سوق البيع بالتجزئة يواجه العديد من التحديات المتنوعة حيث أدى النمو السريع في عمليات الشراء عبر الإنترنت الي انخفاض معدلات الإنفاق على التسوق التقليدي. ومع ذلك، فإن الشراء عبر الإنترنت نفسه قد عزز الأسواق الصناعية واللوجستية نظراً للطلب على التسليم المباشر للبضائع من المستودعات وذلك للتوافق مع مفاهيم التسوق الحديثة والتجارة الإلكترونية.

هذا وقد استمرت شركة KPI خلال العام 2019م بإدارة محافظها بشكل جيد. ومن خلال محافظها، أحرزت تقدماً بارزاً في الخارج من الأصول المراد بيعها لتحقيق الربح وذلك عن طريق بيع ثلاثة عقارات، ومن المقترح أن يتم بيع المزيد من هذه الأصول في عام 2020م.

شركة الصالحية للاستثمارات العالمية (Salhia International Investments Ltd)

بيورما كوارتر، مدينة برمنجهام Beorma Quarter, Birmingham

تعتبر مدينة برمنجهام مركزاً تجارياً دولياً رئيسياً وقد صنفتها شبكة العولمة وأبحاث المدن العالمية (The Globalization and World Cities Research Network) كمدينة تجريبية عالمية، وأيضاً تعتبر المدينة المشتركة ذات أعلى مرتبة بين جميع المدن البريطانية بعد لندن وإدنبره ومانشستر. كما أنها مركز النقل الرئيسي، وتجارة التجزئة، ومركز الفعاليات والمؤتمرات. ويعد اقتصادها ثاني أكبر اقتصاد في المملكة المتحدة والآن يتحكم بها قطاع الخدمات.

وفي منتصف عام 2019م بلغ حجم استثمارات المكاتب في برمنجهام 235 مليون جنيه إسترليني. كان المستثمرون الأجانب نشطين بشكل خاص. حيث شكّل المستثمرون الأوروبيون ومن الشرق الأوسط 75% من حجم استثمارات المكاتب في برمنجهام خلال النصف الأول من العام. وتقف العوائد الأولية حالياً عند نسبة 4.75%.

من جانب آخر أعلن مجلس مدينة برمنجهام عن مشروع مشترك مع الشركة الاسترالية لاندليس (Landlease) لتطوير موقع السوق والذي يبلغ مساحته 420,000 م² والمعروف باسم برمنجهام سميثفيلد (Birmingham Smithfield). حيث يقع سوق برمنجهام سميثفيلد مباشرة بجوار موقع بيورما كوارتر (Beorma Quarter) وسيكون له تأثير إيجابي على شركة الصالحية العقارية.

ولا يزال مشروع بيورما يحظى باهتمام كبير مع وجود مستأجره في المرحلة الأولى وهم Adagio الفندقية و The Prince's Trust وهي عبارة عن مؤسسة خيرية في المملكة المتحدة تأسست في عام 1976 م من قبل الأمير تشارلز.

وللاستفادة من العامل الزمني وفي خضم السعي للحصول على أفضل الفرص الإيجارية، قررت الشركة المضي ببناء البرج الرئيسي في المشروع. وسيوفر ذلك أماكن للمكاتب من تصنيف الدرجة (أ) بمساحة تقريبية تقدر بـ 14,400 م² وعدد 125 وحدة سكنية عالية المستوى في قمة البرج.



للتطوير المحدود. لاستغلال وتشغيل موقع شاغر مساحته 45,000 م² في منطقة سكنية جنوب مدينة نونتهام.

يتمثل اقتراح المشروع المشترك بين شركة الصالحية العقارية وشركة سايمونز للتطوير المحدودة بالحصول على إذن تخطيط لمشروع سكني وتجزئة متعدد الاستخدامات على مرحلتين. تم تقديم طلب تخطيط لما مجموعه حوالي 3,500 م² من الاستخدامات التجارية والتجزئة في 5 وحدات. و 3,160 م² إما قبل السماح بالإيجار أو تحت العرض للسماح بالإيجار. ومن المتوقع الحصول على إذن التخطيط قريباً.

الصالحية في ألمانيا هدية القابضة

تمتلك شركة الصالحية العقارية في ألمانيا 90.89% من شركة هدية القابضة جي أم بي انش. ومن خلال شركتها التشغيلية شركة دانه جي أم بي انش التي يقع مقرها الرئيسي في مدينة هانوفر. وتحتوي على 950 موظفاً من الموظفين المؤهلين والمدربين تدريباً عالياً، والذين يقومون بالإدارة والتشغيل لعدد 1,548 سرير موزعة على 13 دار ترميز و 4 مساكن رعاية دائمة وعقارين من ملك "دانه لايف ستايل". يقع جميعها في المنطقة الشمالية الغربية من ألمانيا وتمتلكها بالكامل شركة SAREC. وهي إحدى الشركات الفرعية لشركة هدية.

ولتلبية متطلبات السوق الحالية وابتكار مفاهيم جديدة لرعاية كبار السن قامت الشركة بتطوير عقارين جديدين في عام 2013م أسمتهما "دانه لايف ستايل" ويشتمل كل مبنى على 17 شقة تم تجهيزها خصيصاً لتلبية جميع احتياجات العملاء والمقيمين من كبار السن لتوفر أقصى درجات العناية والرعاية.

مشروع مشترك بين شركة الصالحية العقارية ومجموعة سايمونز جروب ليمتد

دخلت شركة الصالحية العقارية بسنة 2019م في مشروع مشترك مع شركة سايمونز للتطوير المحدودة في المملكة المتحدة. وتمتع سايمونز بسمعة راسخة في مجال البناء والتجديد والتركيب في المملكة المتحدة.

حيث تم الحصول على مساحة 1,000,000 م² والمباشرة بإجراءات الحصول على إذن التخطيط لتطوير مستودعات الخدمات اللوجستية وذلك لخدمة كامبريدج والمنطقة المحيطة بها والتي يقع ضمنها العديد من المؤسسات العامة والخاصة ذات الأهمية. ومع ما تشهده المنطقة من نقص حاد بمخزون الوحدات اللوجستية ستحتاج المدينة إلى مساحات إضافية وسيحتاج المستأجرون الرئيسيون مثل Astra Zeneca و GSK و ARM وغيرهم في المنطقة المحيطة بكامبريدج إلى سلسلة إمداد تتطلب خدمات لوجستية.

ومن المتوقع أن يستفيد موقع Bar Hill المخصص لشركة الصالحية العقارية وشركة سايمونز للتطوير المحدودة من الاتصالات التشغيلية عالية الجودة وهو ذو موقع استراتيجي تتوفر به جميع وسائل المواصلات عالية الجودة والطرق المتنوعة.

ومن الجدير بالذكر أن العديد من المؤشرات الأولية الإيجابية والتفاؤلية ستدعم نجاح المشروع والتي من المتوقع أن تستمر بإيجابيتها المتصاعدة عام 2020م.

وعلى الجانب الأخر وفي نهاية سنة 2019م تم عقد شراكة أخرى بين شركة الصالحية العقارية وشركة سايمونز



وحول مشروع العاصمة فإن إدارة الموارد البشرية في الشركة قد انتهت بشكل مبدئي من مخطط القوى العاملة والهيكل التنظيمي، حتى تكون الشركة على أتم استعداد وفي الوقت المناسب لتوفير الوظائف المطلوبة لبدء العمل وتوزيع المهام لإدارة المشروع في مختلف جوانبه.

نظم المعلومات

عن طريق الاستعانة بموظفين مدربين وذو كفاءة عالية وأنظمة متطورة وتجهيزات جديدة تقوم شركة الصالحية العقارية بتغطية كافة احتياجات العمل الحالية وتطويرها.

كما تحرص إدارة الحاسب الآلي على متابعة ودراسة أحدث التطورات والتقنيات في المجالات التكنولوجية للاستفادة منها في رفع مستوى الخدمات الحالية ولمشاريع الشركة المستقبلية.

وإدارة الحاسب الآلي التي تعمل عن قرب مع كافة الفرق القائمة والمشرفة على مشروع العاصمة والشركات المحلية والعالمية المتخصصة في مجال الأنظمة لتطوير كافة الخدمات الممكن تقديمها لكل المستفيدين والعاملين في كافة أقسام مشروع العاصمة.

وتقوم إدارة الحاسب الآلي حالياً بالعمل مع فريق شركة الصالحية العالمية لمراكز الترفيه في المراحل النهائية لتحديد واختيار الأنظمة وأجهزة نقاط البيع والتأكد من عملية الربط بين كافة الأنظمة ودور كل الأطراف المعنية للتأكد من إتمامها بالطريقة السليمة لضمان عملية سير العمل بدون أية معوقات.

وانسجماً مع حرص إدارة الحاسب الآلي على أمن وسرية المعلومات في شبكتها، قامت الإدارة في الآونة الأخيرة بعمل تجارب وهمية لاختراق الشبكة (خارجياً/ داخلياً) بالتعاون مع إحدى الشركات المحلية المؤهلة في هذا المجال لضمان أداء الشبكة ومطابقتها مع أحدث المعايير الأمنية ولضمان سلامة بيانات شركة الصالحية العقارية.

واصلت شركة هدية على مر السنين سعيها بالحفاظ على مكانتها وعلامتها التجارية الرائدة والمرتبطة بالمباني السكنية من الدرجة الأولى التي توفر وتحافظ على مستوى عالي جداً من الرعاية الصحية. بصفتها إحدى أفضل مقدمي الرعاية الصحية والرعاية السكنية المساعدة في مجال رعاية المسنين.

الموارد البشرية

انطلاقاً من إيمان شركة الصالحية العقارية بأهمية العنصر البشري واعتباره هو رأس المال الذي تقوم عليه أي منظمة وبأن النجاح مرتبط ارتباطاً وثيقاً بهذا العنصر الذي يعتبر العمود الأساسي لأي منظمة. ومن أجل استمرار هذا النجاح قامت شركة الصالحية العقارية بالاهتمام بالكوادر الوظيفية الموجودة في الشركة من حيث التدريب والتطوير والمشاركة في ورش العمل التي تساهم في تطور بيئة العمل وتنعكس على تطور رأس المال البشري.

كما تهدف مجموعة الموارد البشرية إلى ضمان استمرار العمل وتنميته وتحسين مهارات الأفراد من الموظفين وتعزيز الانتماء للشركة.

وقد حرصت مجموعة الموارد البشرية على حسن اختيار الموظفين وفق معايير وأسس تتناسب مع متطلبات العمل في الشركة. ومن ناحية أخرى فإن شركة الصالحية العقارية حرصت أن يتم اختيار مجموعة من الموظفين من الكوادر الوطنية ذوي الكفاءة والخبرة في نفس المجال وإتاحة الفرص لتلك الكوادر أن تساهم في تطوير الشركة، وذلك إيماناً من شركة الصالحية العقارية بالمسؤولية الاجتماعية وبأهمية أن يكون لها دور فعال تجاه المجتمع.

وحول مشروع العاصمة فإن إدارة الموارد البشرية في الشركة قد انتهت بشكل مبدئي من مخطط القوى العاملة والهيكل التنظيمي حتى تكون الشركة على أتم استعداد وفي الوقت المناسب لتوفير الوظائف المطلوبة لبدء العمل وتوزيع المهام لإدارة المشروع في مختلف جوانبه.

تقرير حوكمة الشركات





تشكيل مجلس الإدارة

يتكون مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية من (8) أعضاء، وفيما يلي نبذة عنهم :

الاسم	تصنيف العضو (تنفيذي/غير تنفيذي/مستقل) ، أمين السر	تاريخ الانتخاب/تعيين أمين السر
غازي فهد النفيسي رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	2019/3/11
فيصل عبدالمحسن الخترش نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	2019/3/11
أنور عبدالعزيز العصيمي عضو مجلس الإدارة الرئيس التنفيذي للشركة	تنفيذي	2019/3/11
عبدالعزیز غازي النفيسي عضو مجلس الإدارة نائب الرئيس التنفيذي	تنفيذي	2019/3/11
يوسف عيسى العثمان عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	2019/3/11
عبدالرحمن عبدالعزيز الباطين عضو مجلس الإدارة	مستقل	2019/3/11
مرزوق فجحان المطيري عضو مجلس الإدارة	مستقل	2019/3/11
سعود أحمد الزين عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	2019/3/11
محمد خليل المصبيح	أمين السر	2014/5/12



مؤهلات وخبرات أعضاء مجلس إدارة شركة الصالحيّة العقارية

السيد/ غازي فهد النفيسي - رئيس مجلس الإدارة
السيد/ غازي النفيسي عضو مؤسس في شركة الصالحيّة العقارية منذ نشأتها في عام 1974 حاصل على دبلوم هندسة الطيران من (Chelsea College for Aeronautical Engineering - London) بريطانيا - يونيو 1965. وتم التجديد له في منصب رئيس مجلس إدارة شركة الصالحيّة العقارية بتاريخ 11/3/2019. ويشغل حالياً رئاسة اللجنة التنفيذية بالشركة.

يتراأس السيد/ غازي النفيسي مجلس إدارة اتحاد الفنادق بالكويت منذ عام 1979 وحتى تاريخه. كما هو عضو مؤسس في شركة المجموعة البترولية المستقلة والتي تأسست في عام 1975. حيث يشغل فيها منصب نائب رئيس مجلس الإدارة. وقد تولى السيد/ غازي النفيسي منصب الرئيس التنفيذي لشركة العاصمة العقارية في العام 2017.

شملت خبراته العمل في العديد من الشركات وهي شركة مجموعة الزاد التجارية والتي يتولى منصب نائب رئيس مجلس إدارتها منذ عام 1994. وفي الفترة ما بين عامي 1986 و 1996 تولى منصب رئيس مجلس الإدارة في شركة الاستثمارات الخليجية بالبحرين. ومنصب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في شركة الاستثمارات الوطنية بالكويت. كما كان في الفترة بين عامي 1971 و 1976 عضواً في مجلس إدارة شركة البترول الوطنية الكويتية (KNPC). وكان قد تولى عدة مناصب في الشركة الكويتية لتزويد الطائرات بالوقود ما بين عامي 1967 حتى عام 1976.

السيد/ فيصل عبدالمحسن الخترش - نائب رئيس مجلس الإدارة

يتولى السيد/ فيصل الخترش منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة الصالحيّة العقارية منذ العام 1981. وقد تم التجديد له في منصبه في الانتخابات الأخيرة لمجلس الإدارة بتاريخ 11/3/2019.

حصل السيد/ فيصل الخترش على بكالوريوس العلوم العسكرية عام 1967. حيث عمل ضابطاً في الجيش الكويتي حتى العام 1974. ويتولى حالياً منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة المستثمر الدولي منذ عام 2003. شملت خبراته تولى مناصب في عدة مؤسسات داخل الكويت منها نائب رئيس مجلس إدارة بيت التمويل الكويتي ما بين عامي 1982 و 1993. كما تولى منصب العضو المنتدب بالشركة الكويتية للتجارة والمقاولات والاستثمارات الخارجية ما بين عامي 1974 و 1982.

السيد/ أنور عبدالعزيز العصيمي - عضو مجلس الإدارة (الرئيس التنفيذي)

انضم السيد أنور العصيمي إلى مجلس إدارة شركة الصالحيّة العقارية منذ العام 1981. وتولى منصب الرئيس التنفيذي للشركة منذ عام 1997. وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 11/3/2019. كما يشغل حالياً عضوية لجنة الترشيحات والمكافآت وعضوية اللجنة التنفيذية بالشركة.

حصل السيد/ أنور العصيمي على بكالوريوس العلوم الإدارية من الولايات المتحدة الأمريكية (Emporia Kansas State College) في عام 1976. ولديه خبرة واسعة في المجالات المصرفية والمالية والإدارية داخل الكويت وخارجها. حيث يشغل حالياً منصب رئيس مجلس إدارة شركة العاصمة العقارية. وعضوية مجلس إدارة شركتي هدية القابضة (ألمانيا) وشركة كي بي أي (بريطانيا). كما شغل عضوية مجلس الإدارة في شركات وبنوك داخل الكويت منها البنك التجاري وشركة المستثمر الدولي. وكان نائباً لرئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في شركة اللؤلؤة العقارية ونائباً لرئيس مجلس الإدارة في الشركة الكويتية اللبنانية للإنماء العقاري.

السيد/ عبدالعزيز غازي النفيسي - عضو مجلس الإدارة (نائب الرئيس التنفيذي)

انضم السيد عبدالعزيز النفيسي إلى مجلس إدارة شركة الصالحيّة العقارية منذ العام 2006. ويتولى حالياً منصب نائب الرئيس التنفيذي للشركة وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 11/3/2019. ويشغل حالياً عضوية اللجنة التنفيذية بالشركة.

السيد/ عبدالعزيز النفيسي حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من المملكة المتحدة (City University London -) في عام 2002. كما أنه حاصل على بكالوريوس المحاسبة وشؤون شرق أوسطية من الولايات المتحدة الأمريكية (Northeastern University - Boston, MA) في عام 1997.

ويشغل حالياً منصب رئيس مجلس الإدارة في الشركة الكويتية لصناعة مواد التغليف ومنصب نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة العاصمة العقارية. ونائب رئيس مجلس الإدارة في شركة الصالحيّة العالمية لمراكز الترفيه. كما أنه عضو مجلس إدارة مؤسس في شركة (Crossbridge Capital Limited, London, UK).



السيد/ سعود أحمد الزين - عضو مجلس الإدارة

انضم السيد/ سعود الزين إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية في العام 2013، وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 11/3/2019.

السيد/ سعود الزين حاصل على بكالوريوس الاقتصاد من الولايات المتحدة الأمريكية (Old Dominion University)، وقد تقلد عدة مناصب أثناء عمله في شركة زين للاتصالات ما بين عامي 2005 و 2013، وهو حالياً رئيس مجلس إدارة شركة (Overseas Links Company) منذ العام 2013، وشركة (DDR Performance) مصنع متخصص ورائد في مجال قطع غيار السيارات للأداء العالي، كما يشغل عضوية مجلس إدارة شركتين في مصر.

السيد/ محمد خليل المصبيح - أمين سر مجلس الإدارة

انضم السيد/ محمد المصبيح إلى شركة الصالحية العقارية في العام 1998، وقد تم تعيينه في منصب أمين سر مجلس الإدارة بتاريخ 12/5/2014، وكان من قبل يشغل منصب سكرتير المجلس.

وهو حاصل على بكالوريوس المحاسبة من (جامعة القاهرة - مصر) في العام 1998، بالإضافة إلى حصوله على الشهادات المهنية (ABA - CIDA - CTA - CST)، ويعمل حالياً في منصب مدير المجموعة المحاسبية في شركة الصالحية العقارية، كما أنه عضو مجلس إدارة في شركة العاصمة العقارية، وعضو مجلس الإدارة في شركة الصالحية العالمية لمراكز الترفيه، ويحمل السيد/ المصبيح العديد من الخبرات والدورات في المجالات المحاسبية والمالية والتدقيق والاستثمار، وقد تولى عضوية العديد من اللجان في جمعية المحاسبين والمراجعين الكويتية، كما تولى عضوية مجلس إدارة الجمعية ما بين أعوام 2011 و 2014، وكان عضواً في اللجنة الفنية الدائمة لوضع القواعد المحاسبية وأدلة التدقيق في وزارة التجارة والصناعة ممثلاً عن جمعية المحاسبين والمراجعين الكويتية.

السيد/ يوسف عيسى العثمان - عضو مجلس الإدارة

انضم السيد/ يوسف العثمان إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية في العام 1992، وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 11/3/2019، ويشغل حالياً رئاسة لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي ولجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة.

السيد/ يوسف العثمان حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال من جامعة الكويت في العام 1975، ويحمل العديد من الشهادات والدورات العلمية والمهنية في مجال الإدارة من مؤسسات داخل الكويت وخارجها، ويشغل حالياً منصب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي في شركتي البستان المتحدة العقارية والمر القابضة، كما أنه المدير العام لشركة العثمان والزامل للتجارة العامة والمقاولات والمدير العام لمؤسسة عيسى العثمان للتجارة العامة والمقاولات.

السيد/ عبدالرحمن عبدالعزيز البابطين - عضو مجلس الإدارة

انضم السيد/ عبدالرحمن البابطين إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية في العام 2010، وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 11/3/2019، كما يشغل حالياً عضوية لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي بالشركة. السيد/ عبدالرحمن البابطين حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال من جامعة الكويت في العام 1990، ويعمل حالياً نائب رئيس مجلس الإدارة لشركة عبدالعزيز سعود البابطين، وهو عضو مجلس إدارة شركة مرابحات الاستثمارية، وقد تولى من قبل منصب مساعد مدير مؤسسة الخليج للاستثمار ما بين عامي 1993 و 1998، وسابقاً كان عضو مجلس الإدارة في شركة الامتيازات الخليجية وشركة الصفاة للألبان.

السيد/ مرزوق فجحان المطيري - عضو مجلس الإدارة

انضم السيد/ مرزوق المطيري إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية منذ العام 2002، وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 11/3/2019، ويشغل حالياً عضوية لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي ولجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة.

السيد/ مرزوق المطيري حاصل على بكالوريوس المحاسبة من الولايات المتحدة الأمريكية (University of Central Florida) في عام 1996، وهو حالياً رئيس مجلس إدارة شركة ثروة للاستثمار منذ العام 2013، كما كان عضواً في مجلس إدارة الشركة الأولى للاستثمار ما بين عامي 2004 و 2014 وعضواً في مجلس إدارة شركة نقل وتجارة المواشي ما بين عامي 2004 و 2013، ويحمل السيد/ مرزوق خبرة مالية واستثمارية كبيرة في تكوين المحافظ الاستثمارية وتولي إدارتها، كما كان مساهماً في تأسيس صندوق المركز العقاري



حضور الأعضاء لاجتماعات مجلس الإدارة

عقد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية عدد (7) اجتماعات خلال العام 2019، ويوضح الجدول التالي تفاصيل تلك الاجتماعات وعدد الاجتماعات التي حضرها كل عضو في المجلس :

اسم العضو	اجتماع رقم (1/2019) بتاريخ 12/2/2019	اجتماع رقم (2/2019) بتاريخ 11/3/2019	اجتماع رقم (3/2019) بتاريخ 09/5/2019	اجتماع رقم (4/2019) بتاريخ 07/08/2019	اجتماع رقم (5/2019) بتاريخ 11/11/2019	اجتماع رقم (6/2019) بتاريخ 17/12/2019	اجتماع رقم (7/2019) بتاريخ 17/12/2019	عدد الاجتماعات
غازي النفيسي رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
فيصل الخترش نائب الرئيس	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
أنور العصيمي عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
عبدالعزیز النفیسی عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
يوسف العثمان عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
عبدالرحمن البابطين عضو مستقل	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
مرزوق المطيري عضو مستقل	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
سعود الزين عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7

* يتم التأشير بعلامة (✓) في حال حضور عضو مجلس الإدارة الاجتماع.

يتم فيها من مناقشات ومداولات. يتم تزويد أعضاء المجلس واللجان بجدول الأعمال معززاً بالوثائق المرتبطة به، وذلك قبل وقت كافٍ يسمح للأعضاء بدراسة بنود جدول الأعمال، ويتم توقيع محاضر الاجتماع من كل الحاضرين، والاجتماعات التي تتم بالتمرير يتم توقيع محاضرها من جميع الأعضاء، ويعمل أمين السر على حسن التنسيق وتوزيع المعلومات فيما بين الأعضاء وبين أصحاب المصالح الآخرين.

تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة

قام أمين سر مجلس الإدارة بإعداد سجل خاص لمحاضر اجتماعات مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية وسجلات خاصة لمحاضر اجتماعات لجنة إدارة المخاطر والتدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية لمجلس الإدارة. يحتوي كل سجل على معلومات جدول أعمال كل اجتماع وتاريخه ومقر الانعقاد وتوقيت بداية ونهاية الاجتماع، وكل اجتماع يحتفظ برقم مسلسل حسب السنة، كذلك تم إعداد ملفات خاصة تحفظ فيها محاضر الاجتماعات وما

إنجازات مجلس إدارة الشركة خلال عام 2019

حرص مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية على متابعة تنفيذ الخطط والأهداف الاستراتيجية التي وضعها. والتواصل الدائم مع الإدارة التنفيذية من أجل تحقيق تلك الاستراتيجيات. كما أولى مجلس الإدارة أهمية كبيرة لمعايير حوكمة الشركات. ولم يكن ذلك فقط لتنفيذ المهام المطلوبة منه ولكن أيضاً رغبةً في جعل تلك المعايير أسلوب عمل واستراتيجية داخل الشركة. وخلال العام الماضي برزت عدة إنجازات قام بها المجلس في تلك المجالات نورد نبذة عن أهمها كما يلي:

1. اعتماد تشكيل مجلس الإدارة الجديد. واختيار رئيس ونائب رئيس لمجلس الإدارة.
2. الموافقة على إعادة تشكيل اللجان التابعة لمجلس الإدارة.
3. اعتماد التقارير السنوية لـ (حوكمة الشركات. المكافآت. لجنة التدقيق. المسؤولية الاجتماعية) لشركة الصالحية العقارية.
4. المراجعة الدورية للنتائج المالية المقدره للشركة والمقارنة مع البيانات المالية الصادرة عن مختلف الفترات.
5. اعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية لشركة الصالحية العقارية.
6. متابعة جميع القضايا القانونية للشركة. والاجتماع مع المستشارين القانونيين للشركة للوقوف على حالة جميع القضايا.
7. الإشراف على عملية تقييم أداء مكاتب المحاماة والمستشارين القانونيين الخارجيين لشركة الصالحية العقارية. واعتماد نتائج التقييم. وإقرار التوصيات اللازمة.
8. اعتماد السياسات والإجراءات المكتملة لقواعد حوكمة الشركات والإلتزام الرقابي. واعتماد التعديلات على بعض السياسات والإجراءات المعتمدة سابقاً من مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية.
9. الموافقة على إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي للشركة من مكتب السادة العيبان والعصيمي "إرنست ويونغ".
10. اعتماد التقرير المتكامل عن نشاط شركة الصالحية العقارية.
11. الموافقة على تعديل اتفاقيات تسهيلات ائتمانية موقعة مع بعض البنوك. تتضمن شروط أفضل على الفائدة وفي السداد.
12. الموافقة على تجديد اتفاقية تسهيلات ائتمانية لشركة تابعة في المملكة المتحدة. لتمويل مشروع الشركة في برمنغهام.
13. الموافقة على إتمام صفقات بيع أصول عقارية تمتلكها شركة الصالحية العقارية. تحقق عوائد ربحية للشركة.

سياسة عمل مجلس إدارة الشركة

نص دليل عمل مجلس إدارة الشركة المعتمد على أن مجلس إدارة الشركة يتحمل المسؤولية الشاملة عن شركة الصالحية العقارية. بما في ذلك وضع الأهداف الاستراتيجية للشركة واستراتيجية المخاطر. ومعايير الحوكمة ومسئولية الإشراف على الإدارة التنفيذية والحفاظ على مصالح المساهمين والدائنين والموظفين وجميع أصحاب المصالح. والتأكد من أن إدارة الشركة تتم بشكل حصيلف وضمن إطار القوانين والتعليمات النافذة من الجهات الرقابية والنظام الأساسي واللوائح والسياسات الداخلية للشركة. وفيما يلي نبذة عن الواجبات العامة لمجلس الإدارة :

- يتولى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية جميع السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارة الشركة دون تجاوز اختصاصات الجمعية العامة. وتبقى مسؤولية المجلس قائمة عن جميع اللجان المنبثقة منه. ويتبع ذلك مسؤولية المجلس في إعداد التقرير السنوي الذي يتلى على الجمعية العامة السنوية للشركة يتضمن فيه المعلومات والبيانات الخاصة بنشاط الشركة ومركزها المالي ونتائج أعمالها ومدى الإلتزام بقواعد الحوكمة.
- يؤدي مجلس الإدارة مهامه بمسؤولية وحسن نية وجدية واهتمام. وتكون قراراته مبنية على معلومات وافية من الإدارة التنفيذية أو أي مصدر موثوق آخر. ويحق للمجلس إصدار تفويضات ببعض اختصاصاته دون أن تكون هذه التفويضات عامة أو غير محددة المدة. وتظل مسؤولية المجلس قائمة تجاه أي تفويض صادر منه.
- التأكد من أن الإدارة التنفيذية توفر للمساهمين الحاليين والمحتملين ولمجتمع الاستثمار كافة المعلومات الخاصة بأعمال الشركة وأنشطتها وأهم التطورات. والتحقق من أن التقرير السنوي والتقارير المالية التي يتم نشرها وإرسالها للمساهمين تعكس الأوضاع الحقيقية للشركة.
- يكون عضو مجلس الإدارة ممثلاً عن جميع المساهمين. ويعمل على ما يحقق المصلحة العامة للشركة ومساهميها.

السياسات والإجراءات المنظمة لعمل الإدارة التنفيذية

اعتمد مجلس الإدارة دليل العمل والسياسات والإجراءات المنظمة لعمل جميع الإدارات والمجموعات التنفيذية داخل الشركة. ويحوي كل دليل عمل جميع المهام التي تقوم بها كل إدارة تنفيذية بشكل تفصيلي وفق الأهداف الاستراتيجية التي يضعها مجلس الإدارة واللوائح الداخلية للشركة. كذلك توضح تلك السياسات جميع الإلتزامات الواقعة على الإدارة التنفيذية والرئيس التنفيذي في ضوء المسؤوليات المخولة لهم من قبل مجلس إدارة الشركة.

التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
28. اعتماد محاضر الاجتماعات والقرارات الصادرة عن اللجنة التنفيذية، والمتعلقة بأنشطة إدارات الشركة.

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

شكل مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية العدد اللازم من اللجان المتخصصة وفقاً لقواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال، حيث يؤدي المجلس مهام عمله مدعوماً بثلاث لجان متخصصة، وفيما يلي بيان بتلك اللجان :

أولاً : لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي مهام اللجنة :

بعد الحصول على موافقة هيئة أسواق المال تم دمج لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي في لجنة واحدة، وقد اعتمد المجلس اللائحة الداخلية للجنة حدد فيها مهام اللجنة وأهدافها ومسؤولياتها، وتعمل لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي على ترسيخ ثقافة الالتزام وتعزيز فاعلية الأداء داخل الشركة، وذلك من خلال تحليل طبيعة وحجم المخاطر التي تواجه أنشطة الشركة للحد منها قدر المستطاع وضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية، فضلاً عن التأكد من كفاية وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة.

تشكيل اللجنة :

يُشكل مجلس الإدارة لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي بحيث لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة، ويكون أحد أعضائها على الأقل من الأعضاء المستقلين، ولا يشغل عضوية اللجنة رئيس مجلس الإدارة أو أحد أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين، ويجب أن يمتلك عضو اللجنة التأهيل العلمي والخبرة العملية الملائمة لعمل اللجنة، وأن يكون على إلمام بالجوانب المالية والمحاسبية والإدارية اللازمة. ويحدد مجلس الإدارة مدة عضوية أعضاء اللجنة وأسلوب عملها، حيث تنتهي مدة عضوية أعضاء اللجنة مع انتهاء عضويتهم في مجلس الإدارة، وقد اعتمد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية تشكيل لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي كما يلي :

14. الموافقة على زيادة رأس مال شركة العاصمة العقارية، وتعزيز حقوق ملكية شركة الصالحية العقارية بالشركة التابعة.
15. مناقشة تقرير المكتب الاستشاري المستقل عن مراجعة تقييم أداء المدقق الداخلي للشركة عن الثلاث سنوات الماضية.
16. اعتماد التعديل على آلية ونماذج تقييم الأداء السنوي لأعضاء مجلس الإدارة.
17. اعتماد البرنامج التعريفي للأعضاء الجدد والمعينين حديثاً في مجلس إدارة الشركة.
18. اعتماد البرنامج التعريفي للأعضاء الجدد والمعينين حديثاً في الإدارة التنفيذية للشركة.
19. مناقشة ومتابعة آخر تطورات مشروع العاصمة، والاطلاع على أعمال التأجير والتشطيبات الداخلية والخارجية للمشروع.
20. تنفيذ برنامج تدريبي لأعضاء مجلس الإدارة عن معايير المحاسبة الدولية أرقام 15 و 16، وتأثير تطبيق تلك المعايير على صفقة بيع الشركة لسكن الموظفين في منطقة شرق.
21. دعم استراتيجيات إدارة الشركة في تحقيق حجم السيولة المطلوبة على تداولات أسهم الشركة المدرجة في بورصة الكويت.
22. اعتماد التسهيلات البنكية والكفالات التضامنية اللازمة لإقامة مشروع العاصمة.
23. عقد الاجتماعات الدورية مع مسؤولي إدارة المخاطر والمكتب الاستشاري، لمناقشة نتائج مراحل تقييم إدارة المخاطر.
24. اعتماد سجل إجراءات متابعة إدارة المخاطر المقبولة لشركة الصالحية العقارية.
25. الإشراف العام على تطبيق قواعد حوكمة الشركات وإجراءات الرقابة الداخلية بشكل فعال داخل الشركة.
26. مراجعة التوصيات الصادرة عن لجنة التدقيق، ونتائج مناقشة تقارير التدقيق الداخلي، والاطلاع على ملخص نتائج أعمال اللجنة.
27. مراجعة التقارير والتوصيات الصادرة عن لجنة الترشيحات والمكافآت، والإشراف على أعمال اللجنة بشأن عملية

تاريخ التشكيل

أعضاء لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي

تاريخ التشكيل	عضو مجلس الإدارة	عضو اللجنة	عضو اللجنة
11/3/2019	عضو مجلس الإدارة غير تنفيذي	السيد/ يوسف عيسى العثمان	رئيس اللجنة
11/3/2019	عضو مجلس الإدارة مستقل	السيد/ مرزوق فجحان المطيري	عضو اللجنة
11/3/2019	عضو مجلس الإدارة مستقل	السيد/ عبدالرحمن عبدالعزيز البابطين	عضو اللجنة

8. المناقشة الدورية لسجل مراجعة إجراءات إدارة المخاطر بالشركة.
9. الإطلاع على ملخص الدعاوي والقضايا القانونية لشركة الصالحية العقارية.
10. الإطلاع على تقرير مكتب التدقيق المستقل والمكلف بمراجعة وتقييم أداء التدقيق الداخلي للشركة عن الثلاث سنوات الماضية.
11. التقييم الدوري عقب كل اجتماع مخصص لمناقشة أياً من تقارير المدقق الداخلي.
12. مناقشة التعديل على دليل سياسات وإجراءات الإلتزام وإدارة المخاطر، والتوصية بشأنهما إلى مجلس الإدارة.
13. الموافقة على تغيير المكتب الاستشاري المكلف بإعداد التقرير السنوي عن إدارة المخاطر بالشركة، والتوصية بقبول العرض المقدم بعد مناقشته.
14. إعداد التقرير السنوي عن نشاط اللجنة، وإقراره ضمن بنود الجمعية العامة السنوية للشركة.
- وقد عقدت اللجنة عدد (8) اجتماعات خلال العام 2019، ونورد فيما يلي أبرز إنجازاتها :
1. اعتماد خطة التدقيق الداخلي السنوية لإدارات ومجموعات الشركة للعام 2019.
 2. مراجعة البيانات المالية السنوية والربع سنوية لشركة الصالحية العقارية، ومناقشة المدقق الخارجي بشأنها.
 3. مراجعة تقارير المدقق الداخلي لمجموعات وإدارات الشركة، والرد على الملاحظات الواردة في تلك التقارير.
 4. التوصية بإعادة بتعيين مراقب الحسابات الخارجي للشركة، وترشيح السادة مكتب العيبان والعصيمي "آرنست ويونغ".
 5. اعتماد نموذج تقييم الأداء السنوي لمراقب الحسابات الخارجي للشركة.
 6. اعتماد تقرير تقييم ومراجعة أنظمة الرقابة الداخلية (ICR) لشركة الصالحية العقارية.
 7. مناقشة تقرير مراقبة أعمال إدارة المخاطر لدى شركة الصالحية العقارية، والمُعد من قبل مكتب استشاري مستقل.

ثانياً : لجنة الترشيحات والمكافآت مهام اللجنة :

تُشكل مجلس الإدارة لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاثة أعضاء على الأقل، على أن يكون أحد أعضائها على الأقل من الأعضاء المستقلين، ويكون رئيس اللجنة من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، ولا يجوز لرئيس مجلس إدارة الشركة أن يكون عضواً في هذه اللجنة، ويجب أن يكون عضو اللجنة لديه تأهيل علمي ملائم، وإلمام كاف بالجوانب المالية والإدارية وبطبيعة أعمال الشركة.

وتحدد عضوية أعضاء اللجنة لمدة ثلاث سنوات أو مدة مجلس الإدارة أيهما أقصر، وقد اعتمد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت كما يلي :

أقر مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت وفقاً للمتطلبات الرقابية لتشكيل اللجنة، واعتمد المجلس لائحته الداخلية حيث حدد فيها مهام اللجنة وأهدافها ومسؤولياتها، والتي تهدف إلى تعزيز كفاءة العمل والإنتاج من خلال المساهمة في اختيار الكفاءات اللازمة لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن المهارات والخبرات المطلوبة والتي تساهم في تحقيق رؤية الشركة وأهدافها وتحمي مصالح المساهمين والمستثمرين وذلك بما يتماشى مع السياسات والمعايير المعتمدة، كذلك تقوم اللجنة على إعداد التوصيات بما يتعلق بتطوير سياسة منح المكافآت والتعويضات لأعضاء المجلس وكبار التنفيذيين في الشركة.

تاريخ التشكيل

أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

تاريخ التشكيل	عضو مجلس الإدارة	السيد/ يوسف عيسى العثمان	رئيس اللجنة
11/3/2019	غير تنفيذي	السيد/ أنور عبدالعزيز العصيمي	عضو اللجنة
11/3/2019	عضو مجلس الإدارة	السيد/ مرزوق فحجان المطيري	عضو اللجنة
11/3/2019	عضو مجلس الإدارة مستقل		



وقد عقدت اللجنة عدد (1) اجتماع خلال العام 2019، ونورد فيما يلي أبرز إنجازاتها :

1. الإشراف على إجراء عملية التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين بالشركة.
2. اعتماد معايير توزيع المكافآت السنوية لموظفي الشركة، والتوصية بشأنها إلى مجلس الإدارة.
3. اعتماد نتائج التقييم السنوي لأداء مجلس الإدارة واللجان التابعة للمجلس، وأداء الرئيس التنفيذي وأمين السر.
4. مناقشة مكافآت رئيس مجلس الإدارة والسادة أعضاء المجلس واللجان التابعة، والتوصية إلى مجلس الإدارة للاعتماد.
5. تقديم التوصيات اللازمة إلى مجلس الإدارة بشأن مكافآت الرئيس التنفيذي وأعضاء الإدارة التنفيذية وموظفي الشركة.
6. إعداد التقرير السنوي بجميع المكافآت الممنوحة داخل الشركة، وإقراره ضمن بنود الجمعية العامة السنوية للشركة.

ثالثاً : اللجنة التنفيذية لمجلس الإدارة مهام اللجنة :

وافق مجلس إدارة شركة الصالحيّة العقارية على تأسيس اللجنة التنفيذية لمجلس إدارة الشركة، واعتمد المجلس تشكيل اللجنة وميثاق العمل الخاص بها، حيث تم تحديد مهام اللجنة وأهدافها ومسؤولياتها، وقد تأسست اللجنة التنفيذية بهدف مساعدة مجلس الإدارة في أداء مسؤولياته تجاه أنشطة الشركة وإدارتها التنفيذية في مختلف الجوانب المالية والمحاسبية والإدارية وأنشطة الموارد البشرية وإدارة الاستثمار وإدارة العقارات والإنشاءات.

تشكيل اللجنة : يقوم مجلس الإدارة على تشكيل اللجنة التنفيذية، وذلك بتعيين ثلاثة أعضاء على الأقل في اللجنة، يكون أحدهم عضو مجلس إدارة غير تنفيذي، وتستمر عضوية اللجنة لفترة ثلاث سنوات أو حتى نهاية عضوية مجلس الإدارة أيهما أقصر. وقد اعتمد مجلس إدارة شركة الصالحيّة العقارية تشكيل اللجنة التنفيذية لمجلس الإدارة كما يلي :

تاريخ التشكيل	أعضاء اللجنة التنفيذية	مهام اللجنة
11/3/2019	السيد/ غازي فهد النفيسي	رئيس اللجنة
11/3/2019	السيد/ أنور عبدالعزيز العصيمي	عضو اللجنة
11/3/2019	السيد/ عبدالعزيز غازي النفيسي	عضو اللجنة

وقد عقدت اللجنة عدد (4) اجتماعات خلال العام 2019، ونورد فيما يلي أبرز إنجازاتها :

1. الموافقة على عروض الاستئجار والتجديد والتسوية والإنهاء واتخاذ الاجراءات اللازمة لعقود الإيجار القائمة في عقارات الشركة، خلال العام 2019.
2. اعتماد الإجراءات الخاصة بإعفاء عدد من المستأجرين من سداد بعض الإيجارات الشهرية.
3. الموافقة على الإجراءات الخاصة بالفنادق التابعة للشركة، خلال العام 2019.
4. اعتماد نتائج تقييم الأداء السنوي للموظفين غير التنفيذيين في شركة الصالحيّة العقارية.
5. اعتماد الاتفاقية مع عدد من الشركات ملاك العقارات الكائنة في منطقة شرق، لتعيين المكتب الاستشاري العالمي (WSP) لإعداد دراسة تطوير شبكة الطرق بالمنطقة.
6. اعتماد عقود توريد وتركيب وصيانة نظام الاستشعار ومعدات مواقف السيارات بمجمع الصالحيّة ومركز الرابطة التجاري
7. اعتماد كشف زيادة الرواتب للموظفين غير التنفيذيين في شركة الصالحيّة العقارية.
8. الموافقة على إنشاء ودائع قصيرة الأجل لصالح شركة الصالحيّة العقارية في عدد من البنوك المحلية.

آلية حصول أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

وفرت شركة الصالحية العقارية الآليات والأدوات التي تمكن أعضاء مجلس الإدارة من الحصول على المعلومات والبيانات المطلوبة في الوقت المناسب، وذلك عبر تطوير بيئة تكنولوجيا المعلومات داخل الشركة، وخلق قنوات اتصال مباشرة بين أمانة سر مجلس الإدارة وأعضاء المجلس، وتوفير التقارير وموضوعات النقاش الخاصة بالاجتماعات قبل وقت كاف لمناقشتها واتخاذ القرارات بشأنها.

وقد إعتد مجلس الإدارة دليل خاص يشتمل على كل آليات الحصول على المعلومات، كما يوضح الدليل جميع الإجراءات والسياسات التي تمكن أعضاء مجلس الإدارة من الحصول على المعلومات بالشكل المناسب.

تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

ملخص سياسة المكافآت والحوافز في الشركة

تعكس سياسة المكافآت التي اعتمدها مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية الرغبة في الاحتفاظ بالكفاءات التي تضمها الشركة داخل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ومختلف مجموعات الشركة، حيث تتمتع شرائح المكافآت والحوافز المقررة بميزة تنافسية بين مختلف الخبرات والمهارات الموجودة، بالإضافة إلى توافر عنصر الجذب للانضمام للشركة من كافة الكفاءات في السوق، مما ساعد في تحقيق أفضل النتائج للأهداف والاستراتيجيات التي يعمل مجلس الإدارة على تنفيذها على المدى الطويل والمتوسط وقصير الأجل.

وتعمل لجنة الترشيحات والمكافآت في الشركة في إطار تلك السياسة، حيث توصي بالمكافآت المقررة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية استناداً إلى الإجراءات التي حددتها سياسة المكافآت، وإلى معايير الأداء ونجاح الشركة في تحقيق الأهداف، وحجم الأرباح المحققة.

تطبيق سياسة المكافآت بالشركة

- تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس الإدارة بإدارة عملية منح المكافآت داخل الشركة، بداية من تقييم الأداء وحتى إعداد التقرير النهائي بإجمالي المكافآت الممنوحة، على أن يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية كاملة في اتخاذ القرارات النهائية بشأن إقرار جميع الحوافز والعلاوات والمكافآت.
- يقوم مجلس الإدارة من خلال لجنة الترشيحات والمكافآت بالقيام بعملية المراجعة الدورية على تلك السياسة ومتابعة مدى فعاليتها أو الحاجة إلى إجراء أي تعديل عليها.
- لم يكن هناك أي انحرافات أو تغييرات جوهرية لتطبيق نظام وآلية المكافآت للعام 2019 عن السياسة المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.



الافصاح عن المكافآت الممنوحة

قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بإعداد كشف تفصيلي لجميع المكافآت والمزايا والبدلات الممنوحة لرئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس إدارة الشركة وأعضاء اللجان المنبثقة عن المجلس وهما لجنة إدارة المخاطر والتدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت. كما تضمن الكشف تفاصيل الرواتب السنوية والمكافآت والبدلات والمزايا الممنوحة لقائمة أعضاء الإدارة التنفيذية التي شملت كلاً من الرئيس التنفيذي، نائب الرئيس التنفيذي (رئيس المجموعة الاستثمارية)، رئيس المجموعة المالية والمحاسبية والموارد البشرية.

و قد تم تلاوة تقرير المكافآت على الجمعية العامة السنوية الثامنة و الأربعون للشركة و المنعقدة بتاريخ 11/3/2020. حيث اقرت بنود التقرير و وافقت عليه.

لجنة الترشيحات والمكافآت
شركة الصالحية العقارية

دولة الكويت
بتاريخ : 2020/01/23

العبدالجادر بسمعة طيبة ويتمتع بالنزاهة والاستقلالية المطلوبة لأداء دوره. كما أنه أحد المقيدين في القائمة المعتمدة من هيئة أسواق المال لمراقبي الحسابات.

إدارة المخاطر بالشركة

يقوم مسؤول الإلتزام وإدارة المخاطر ولجنة إدارة المخاطر في شركة الصالحية العقارية بدورهم في متابعة وتقييم القرارات المتعلقة بتحمل المخاطر في الشركة. وذلك بالتنسيق مع المكتب الاستشاري المعتمد من الشركة لتحديد وقياس المخاطر.

ويتولى مجلس الإدارة المسؤولية الأساسية في تحديد الاستراتيجية ونزعة المخاطر للشركة. بالإضافة إلى الموافقة على إطار عمل إدارة المخاطر والمتابعة الدورية وذلك بهدف تحقيق التوازن بين المخاطر والعوائد المتوقعة.

أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تعتمد شركة الصالحية العقارية على مجموعة من أنظمة الضبط والقواعد الرقابية التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإداراتها. وتعمل هذه النظم والقواعد على الحفاظ على سلامة المركز المالي للشركة ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب. ويعكس الهيكل التنظيمي في الشركة ضوابط الرقابة المزدوجة (Four Eyes Principles) وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسئوليات. الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح. الفحص والرقابة المزدوجة والتوقيع المزدوج.

وقد كلف مجلس إدارة الشركة مكتب استشاري مستقل للقيام بأعمال الرقابة الداخلية والتدقيق على مجموعات وإدارات شركة الصالحية العقارية. ويعمل المكتب كجهة استشارية تتبع لجنة التدقيق وبالتبعية مجلس إدارة الشركة مباشرة. ويقوم المكتب بتقديم التقارير الدورية لمراجعة وتقييم أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة بالشركة. وعليه تتولى لجنة التدقيق بالشركة مراجعة أعمال مكتب التدقيق وتناقش تقاريره تمهيدا لرفعها إلى مجلس الإدارة. كما يتولى مكتب تدقيق مستقل مسؤولية إعداد تقرير الرقابة الداخلية (ICR (Internal Control Report وذلك على أساس سنوي وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

دليل السلوك المهني والقيم الأخلاقية

وضع مجلس الإدارة دليل خاص بتشجيع الممارسات السليمة والسلوكيات الأخلاقية وحماية المصالح الطويلة الأجل لجمهور المهتمين. من أهم بنوده ما يلي

التعهد بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة

تقدم الإدارة التنفيذية تعهد كتابي إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية بسلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة. وأنها تغطي كافة الجوانب المالية من بيانات ونتائج تشغيلية. ويتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. كما يتقدم مجلس الإدارة إلى مساهمي الشركة بالتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط الشركة.

ويحق للجنة التدقيق بناءً على الصلاحيات الممنوحة لها من قبل مجلس الإدارة الاطلاع على ومراجعة كافة المعلومات والبيانات والتقارير والسجلات والمراسلات المتعلقة بأنشطة الشركة أو إدارة المخاطر وغير ذلك من الأمور التي ترى اللجنة أهمية الاطلاع عليها. ويكفل مجلس الإدارة للجنة وأعضاءها الاستقلالية التامة.

توصيات لجنة التدقيق إلى مجلس إدارة الشركة

يحق للجنة التدقيق بناءً على الصلاحيات المحددة لها في ميثاق عمل اللجنة. ووفق الصلاحيات والمسؤوليات الواردة في قواعد حوكمة الشركات. بالإشراف والمراجعة والمتابعة على كافة أعمال مراقبي حسابات الشركة وأنشطة التدقيق الداخلي. وغيرها من المهام التي تكفل ترسيخ ثقافة الإلتزام وضممان عدالة وشفافية التقارير المالية. فضلاً عن التأكد من فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة. حيث تلتزم اللجنة وبشكل دوري برفع أي ملاحظات أو توصيات تخص عملها إلى مجلس الإدارة. وخلال العام الماضي لم يرد أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق والقرارات الصادرة عن مجلس إدارة الشركة.

استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

اعتمد مجلس إدارة شركة الصالحية سياسة اختيار واستقلالية مراقب الحسابات الخارجي. والمعدة من قبل لجنة التدقيق وفق القوانين والتشريعات داخل دولة الكويت. حيث تضع تلك السياسة الإطار الذي يمارس من خلاله مراقب الحسابات الخارجي للشركة مهامه في الشركة. والتي توضح تماماً آلية اختيار مراقب الحسابات والتحقق من استقلاليته. ومعايير الكفاءة التي يجب أن يتمتع بها. والخدمات المسموح بتقديمها. وقد وافقت الجمعية العامة لشركة الصالحية العقارية والمنعقدة بتاريخ 11/3/2019 على إعادة تعيين مراقب الحسابات السيد/ بدر عادل العبدالجادر. مكتب العيبان والعصيمي «إرنست ويونغ» كمصدق خارجي على البيانات المالية للشركة. حيث يحظى السيد/ بدر

استراتيجية وممارسات الشركة لتسهيل تقييم أدائها. وتلتزم الشركة بألية الإفصاح عن المعلومات الجوهرية التي وضعتها الهيئة من خلال موقع البورصة الالكتروني ومخاطبة الهيئة بالإعلان ذاته، كما تقوم الشركة بتوفير تلك الإفصاحات على موقع الشركة الالكتروني بنهاية ذات يوم العمل، والاحتفاظ بأرشيف لتلك الإفصاحات خمس سنوات سابقة، بحيث يسهل الوصول لها في أي وقت. وتحتفظ شركة الصاحبة العقارية بسجل خاص توفر فيه جميع إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وبحق لكافة مساهمي الشركة الاطلاع عليه دون مقابل.

شئون المستثمرين

التزمت الشركة بوضع سياسات وإجراءات لتمثيل الشركة بشكل عادل بحيث يكون المستثمرين الحاليين والمحتملين على إطلاع بالقرارات الاستثمارية، وتمتع وحدة شئون المستثمرين في الشركة بالاستقلالية اللازمة، حيث تعمل على توفير البيانات والمعلومات والتقارير في الوقت المناسب وبالذقة اللازمة عبر وسائل الإفصاح المتعارف عليها.

البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات في الشركة

قامت الشركة بتحديث موقعها الالكتروني على شبكة الانترنت، وأنشأت فيه قسم خاص عن حوكمة الشركات، وتوفر شركة الصاحبة العقارية من خلال الموقع كافة المعلومات عن الشركة وشركاتها التابعة والزميلة ومشاريعها في الداخل والخارج، كما توفر مختلف البيانات والتقارير المالية وغير المالية وغيرها من المعلومات، ويتم تحديث تلك المعلومات أولاً بأول.

الحقوق العامة للمساهمين

وفق دليل الشركة لسياسات حماية حقوق أصحاب المصالح والمساهمين، فإن جميع مساهمي الشركة يتمتعون بحقوق عامة وواضحة تشمل تسجيل قيمة الأسهم المملوكة في دفاتر الحسابات، وتسجيل ونقل وتخويل ملكية الأسهم، استلام توزيعات الأرباح، واستلام جزء من أصول الشركة في حال تصفيتها، واستلام المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطة الشركة واستراتيجياتها التشغيلية والاستثمارية في الوقت المناسب، والمشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها، وانتخاب أعضاء مجلس الإدارة، مراقبة أداء الشركة بصفة عامة ومجلس الإدارة بصفة خاصة، ومسائلة مجلس الإدارة

- تأتي النزاهة في المرتبة الأولى من حيث الأولوية في قيم الشركة وهي بمثابة الهدف الذي يرشد موظفيها في كل ما يقومون به، لذلك فإن التركيز على النزاهة يعزز أسلوب العمل الذي يقوم على نشر الأخلاق واتخاذ القرارات الأخلاقية.
- التوجه والسلوك الأخلاقي يدعم القرارات التي تستند على القيم عند تقديم الخدمة للعملاء وخلال القيام بالأعمال، وتفخر الشركة بقيامها ليس فقط بما هو في مصلحة العمل ولكن أيضاً في صالح جمهور المهتمين.
- لدعم هذه المثُل، تم إعداد دليل السلوكيات المهنية والأخلاقية وهدفه مساعدة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في الشركة في أداء مهامهم من خلال نظام تقوم أركانه على القيم الأخلاقية. وتشكل المبادئ والقيم في هذا الدليل جزء لا يتجزأ من الالتزام الصارم الذي تسعى إليه الشركة للمحافظة على سمعتها وثقة الجمهور فيها.

سياسات وإجراءات الشركة للحد من حالات تعارض المصالح

كجزء من حوكمة الشركات، قامت الشركة بوضع دليل سياسات لتعارض المصالح بما في ذلك الأساليب والإجراءات الضرورية لمواجهتها وإدارتها، ولتلبية هذه المتطلبات وحظر مثل هذه السلوكيات من قبل أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والفصل بين المصالح الشخصية عن مسؤولياتهم الرسمية في الشركة.

يتمثل الغرض من هذه السياسات في مساعدة الشركة وكل من شركاتها التابعة المباشرة وغير المباشرة وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لتحديد نشر القيم التنظيمية للشركة وأساليب الإدارة السليمة لحالات تعارض المصالح الفعلية والمحتملة، وتطبق هذه السياسات والإجراءات على كل موظفي الشركة ومورديها ومسؤوليها وأعضاء مجلس إدارتها.

الإفصاح والشفافية

التزمت الشركة بتعليمات منظمة لإجراء الإفصاح عن المعلومات الجوهرية وآلية الإعلان عنها والتي تلبى أيضاً المتطلبات القانونية والأخلاقية للشركة، كما حرصت الشركة على ضمان أن يتم الكشف وفي التوقيت الملائم عن المعلومة الجوهرية المتعلقة بنشاط الشركة، بما في ذلك الوضع المالي وأداء إدارة الشركة إلى الجهات المعنية والتي من شأنها فهم

بالأعضاء ومسؤولياتهم، وتم طرح بعض الأمثلة التي تتوافق مع آخر التطورات الإدارية والمالية والمستجدات الصادرة عن الجهات الرقابية وغيرها من الجوانب ذات الصلة، والتي تساهم في رفع مستوى أداء الأعضاء تجاه المسؤولين المناطة بهم. وقد شارك أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية خلال العام الماضي في عدد من تلك البرامج والورش التدريبية.

كما اعتمد مجلس الإدارة البرنامج التعريفي للأعضاء الجدد والمعينين حديثاً في مجلس الإدارة. كذلك تم اعتماد البرنامج التعريفي للأعضاء الجدد أو المنضمين حديثاً إلى الإدارة التنفيذية، وتحتوي تلك البرامج على أهم المعلومات عن استراتيجيات الشركة، والجوانب المالية والتشغيلية لأنشطة الشركة المختلفة، فضلاً عن الالتزامات القانونية والرقابية الملقاة على عاتق أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية، والإطار العام لمسؤولياتهم والحقوق المتوافرة لهم.

الإطار العام لتقييم أداء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قامت الشركة بإعداد آليات واضحة لإجراء عملية التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، قائمة على مفهوم التقييم الذاتي والشامل من جهة الأعضاء، يتم التقييم من خلال لجنة الترشيحات والمكافآت ويشرف عليه مجلس الإدارة، ويعتمد هذا التقييم على عدة مؤشرات موضوعية تقيس الأداء العام بشكل حيادي وموضوعي، ويساعد في تفادي الأخطاء وإصلاح الخلل الذي يعيق تطبيق إجراءات الحوكمة بشكل صحيح.

القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة

حددت الشركة في دليل السلوكيات المهنية والأخلاقية المبادئ الأساسية التي تقوم عليها سياسة الشركة بخلق القيم المؤسسية على أساس أن سمعة الشركة تقوم على سلوك أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين، ويجب على الجميع أن يلعب دوراً في المحافظة على سمعة الشركة من خلال الالتزام بأعلى المعايير الأخلاقية، ويتولى مجلس الإدارة مسؤولية وضع معايير ومواصفات القيم الأخلاقية للشركة، ويتعين على كل عضو من أعضاء الإدارة العليا والموظفين المساعدة على تنفيذ هذا الدليل كجزء من وظيفته ومسئولياته الأخلاقية، وإبلاغ مجلس الإدارة عن أي مخالفة.

كما قامت إدارة الشركة بإعداد «دليل الموظف» استرشاداً بقانون العمل في القطاع الأهلي بدولة الكويت، وتم تعميم هذا الكتيب على جميع العاملين

والإدارة التنفيذية ورفع قضايا مسائلة في حال عدم إداء المهام الوظيفية المكلفين بها.

كذلك فإنه يتوافق سجل خاص بالشركة يحفظ لدى الشركة الكويتية للمقاصة تقييد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لهم، ويتم التأشير في هذا السجل بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقاً لما تتلقاه الشركة أو الشركة الكويتية للمقاصة، ولكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو من شركة المقاصة تزويده ببيانات من هذا السجل.

اجتماع الجمعية العامة للشركة

تحرص شركة الصالحية العقارية على تنظيم اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات والقوانين واللوائح المنظمة لذلك، حيث يتم تضمين بنود جدول الأعمال الحد الأدنى من البنود المطلوبة وفقاً للقواعد، ويتم توفير بيانات ومعلومات الجدول للمساهمين قبل وقت كافٍ من انعقاد الجمعية، ويتاح للمساهمين المشاركة الفعالة في اجتماعات الجمعية العامة، ومناقشة الموضوعات المدرجة فيه، وتوجيه الأسئلة، كما تحرص الشركة على ممارسة جميع المساهمين حق التصويت دون أي عوائق.

حقوق أصحاب المصالح

أعدت شركة الصالحية العقارية السياسات والإجراءات التي تكفل حماية حقوق أصحاب المصالح وتتيح لهم الحصول على التعويضات القانونية في حال انتهاك أي من حقوقهم وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات، كما تحدد تلك السياسات حاجة الشركة إلى الحفاظ على علاقات العمل الإيجابية وتوضح سياسة الإبلاغ عن المخالفات وتلقي الشكاوي والتعامل معها.

كما تحرص الشركة من خلال عدة إجراءات إلى زيادة إسهامات ومشاركات أصحاب المصالح في أنشطة الشركة، ومن تلك الإجراءات نشر كافة المعلومات ذات الصلة بدقة وفي الوقت المناسب لأصحاب المصالح، ومراعاة مصالح تلك الأطراف عند اتخاذ القرارات المهمة، كما تتاح للأطراف ذوي المصلحة فرصة لتقديم ملاحظاتهم حول خبراتهم في التعامل مع الشركة.

برامج ودورات التدريب

أدرج بند التدريب والتأهيل المستمر لأعضاء كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على جدول أعمال اجتماعات مجلس إدارة الصالحية العقارية، حيث اعتمد المجلس قراراً بضرورة توفير برامج تدريبية خاصة

من المعارض والفاعليات الشبابية، وكانت مجتمعات الشركة مفتوحة لاستضافة تلك النشاطات، بالإضافة إلى أنشطة خيرية ودعم مادي وعيني للعديد من المؤسسات الاجتماعية داخل الكويت.

تقرير أنشطة المسؤولية الاجتماعية لعام ٢٠١٩ في شركة الصاحية العقارية

منذ نشأتها في سبعينيات القرن الماضي وتحمل شركة الصاحية العقارية على عاتقها همماً تجاه المجتمع الكويتي، لم يكن ذلك مجرد الوجهة المجتمعية أو الظهور الإعلامي، وإنما هو واجباً ألزمت به الشركة نفسها، ونظرة ثاقبة كانت من إدارة الشركة منذ البداية تسعى من خلالها إلى تحقيق التكامل مع المال العام في خدمة المجتمع، مؤكدة بذلك أن التنمية داخل المجتمع ليست عبئاً على الدولة وحدها وإنما هو شراكة واعية بين القطاعين العام والخاص، فإن النمو ليس فقط في الأرقام وإنما يسير بالتوازي مع الممارسة الواعية للمواطنة الإيجابية.

وهكذا استمرت شركة الصاحية العقارية في القيام بدورها المجتمعي والتزاماتها تجاه المؤسسات المدنية والاجتماعية داخل وخارج البلاد والتي تخدم أكبر قطاع من المحتاجين في مختلف المجالات، حيث واصلت شركة الصاحية العقارية خلال العام ٢٠١٩ بتقديم يد العون والمساعدة للعديد من تلك المنظمات ومنها :

معرض بيت الخير (٣)

استمرت شركة الصاحية العقارية في رعايتها لمعرض « بيت الخير»، حيث يهدف المعرض الى دعم القضية الإنسانية الخاصة باللاجئين السوريين، من خلال توفير مصدر دخل ثابت و مستمر لهن في دعم مشاريعهن الشخصية، بحيث تعتمد اللاجئة على نفسها في كسب قوت يومها، وتمكينها من توفير الحياة الكريمة لها.

ساعة الأرض

حرصت شركة الصاحية العقارية كل عام على المشاركة في فعالية ساعة الأرض السنوية، والتي يتم من خلالها إطفاء الأضواء لمدة ساعة كاملة، وذلك في إطار تظاهرة عالمية من قبل الصندوق العالمي للطبيعة.

بالشركة، حيث تضمن الكتيب الإرشادات والإجراءات المتبعة لدى شركة الصاحية العقارية بهدف إعطاء صورة واضحة عن حقوق الموظف وواجباته، الأمر الذي يعمل على تعزيز دور الموظف الحيوي والأساسي في تقديم أفضل الخدمات ذات المستوى العالي.

وفي جانب آخر لتأكيد مجلس الإدارة على خلق القيم المؤسسية (Value Creation) في الشركة، فقد عمدت الشركة على تطوير التقرير المتكامل (Integrated Report) كأحد الأدوات الفاعلة في تحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية ومن ثم تعزيز القيم المؤسسية، وذلك عبر إصدار تقرير سنوي يتم رفعه إلى مجلس الإدارة، يحتوي على أبرز الخصائص الواردة في قواعد حوكمة الشركات والواجب توافرها في التقرير المتكامل، كنموذج العمل المعتمد للشركة وإيجاز عن حجم المخاطر، وتحليل للأداء المالي والتشغيلي عن العام الماضي، بالإضافة إلى التوجه والرؤية المستقبلية للشركة.

المسؤولية الاجتماعية

حرص مجلس إدارة شركة الصاحية العقارية على اعتماد دليل واضح للسياسات والإجراءات التي تحقق الموازنة ما بين الأهداف المجتمعية والبيئة والأهداف الاقتصادية للشركة، ويبرز دليل المسؤولية الاجتماعية الالتزام المستمر من جانب الشركة بمسؤولياتها المجتمعية والبيئية من خلال سلوكيات وبرامج تهدف إلى تنمية مستدامة للمجتمع بصفة عامة وموظفيها بصفة خاصة، ويتحقق ذلك من خلال المبادرات الرامية لتحسين أحوال المعيشة للعمال وأسرهم والمجتمع والعمل على خفض معدل البطالة في المجتمع والحد من إهدار الموارد البيئية.

وتهدف الشركة إلى تعزيز مفهوم الإدارة بإدخال المساهمة في حل المشاكل الاجتماعية والبيئية ضمن عملياتها وعلاقاتها مع الأطراف ذوي المصلحة، حيث تمهد المسؤولية الاجتماعية الطريق أمام الشركة لتحقيق توازن الضرورات الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، وفي نفس الوقت تلبية توقعات المساهمين والأطراف ذوي المصلحة والمساهمة في مواجهة مشكلات المجتمع والمساهمة في حلها، ومن ثم تحسين سمعة الشركة وتعزيز علامتها التجارية، إلا أن مفهوم المسؤولية الاجتماعية يذهب أبعد من ذلك.

وقد بذلت شركة الصاحية العقارية خلال العام الماضي عدة جهود في مجال المسؤولية المجتمعية تنوعت ما بين الأنشطة الاجتماعية والبيئية والشبابية المختلفة وغيرها، حيث قدمت الصاحية الرعاية لكثير

فعالية «جرب المغامرة»

دعمت شركة الصالحية العقارية ملتقى (جرب المغامرة) بنسختها الرابعة، وذلك من أجل نشر ثقافة سفر المغامرة وفوائدها على نشر الإيجابية في المجتمع في مركز الرابطة التجاري.

فوود باز

قامت شركة الصالحية العقارية بدعم معرض «فوود باز» وذلك لتشجيع ودعم المشاريع الصغيرة في نهاية كل شهر في فصل الشتاء.

رعاية مقرر «تنسيق الحدائق» التابع لقسم العمارة بجامعة الكويت

حرصت شركة الصالحية العقارية على الاهتمام بمقرر مادة «تنسيق الحدائق» من خلال رعايتها وتشجيعها لهذا المقرر المهم والضروري والذي يساهم بشكل كبير على الحفاظ بالبيئة الصحية لدولة الكويت وتعزيز عملية التعلم للطلبة.

رعاية حفل واطدار كتاب «قائد الانسانية»

قامت شركة الصالحية العقارية بدعم اصدار كتاب «قائد العمل الإنساني» وذلك للاحتفال بالذكرى الخامسة لتقليد سمو الأمير قائدا للعمل الإنساني، حيث تضمن الكتاب باستغلال مساحة تهنئة من الشركة.

حملة (خيركم لأهلكم)

إيماناً من شركة الصالحية العقارية في دعم المشاريع الإنسانية، فقد قامت بالتنسيق مع إحدى جمعيات التكافل الخيرية بمركز الرابطة التجاري، بهدف جمع التبرعات لصالح الغارمات من النساء.

حملة (اعطه قلم)

تم التنسيق مع لجنة النجاة الخيرية في مركز الرابطة التجاري لمساعدة الطلبة المحتاجين داخل الكويت، من أجل تحقيق حلمهم في الاستمرار بمقاعد الدراسة.

حملة سرطان الثدي

قامت شركة الصالحية العقارية بالتعاون مع شركة ميزون (أ) بعمل فني ذو هدف انساني من خلال دعم المرأة وتوعيتها بسرطان الثدي في مجمع الصالحية التجاري.

هوم ديل

تبنيت شركة الصالحية العقارية فكرة المحافظة على إنعاش السوق، من خلال تعاونها من شركة هوم ديل لدعم المشاريع الصغيرة، بحيث تشارك جميع المحلات التجارية من خلال عمل فعالية كبرى لتعزيز عملية الشراء بحيث يتم وضع خصم ٥٠٪ لأسعار منتجاتها لدعم وإجّاح تلك الفعالية.

مبادرة اساب وماركة مرزوق:

تعمل شركة الصالحية العقارية على دعم مبادرة اساب وماركة مرزوق لنشر الوعي بالصحة العقلية والاستثمار في المبادرات ذات الصلة، ويهدف هذا التعاون الى نقل هذه الرسالة وتثقيف المجتمع.

جمعية الطلبة المعماريين الكويتية (كاسا)

قامت شركة الصالحية العقارية بالتعاون مع كلية العمارة لجامعة الكويت للمعرض السنوي في مركز الرابطة التجاري والذي يهدف لتنمية الثقافة المعمارية في المجتمع من خلال حضور أعضاء الهيئة التدريسية بكلية العمارة والشركات المعمارية.

المشاركة مع طلبة جامعة الخليج للعلوم والتكنولوجيا

دعت شركة الصالحية العقارية طلبة جامعة الخليج للعلوم والتكنولوجيا لزيارة ميدانية لمشروع العاصمة، بهدف اطلاعهم على سبل الاستثمار في مجال العقارات والتطرق لمعرفة المميزات والتخطيط والتصميم لمشروع العاصمة.

تقرير عن أنظمة الرقابة الداخلية لشركة
الصالحية العقارية ش.م.ك. (عامّة)





راسل بدفورد الكويت
سعد البلوشي وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

برج باناسونيك - الدور 18
شارع فهد السالم - القبلة
ص.ب. 5613 - الصفاة: 13057
الكويت
هاتف : 222-48717 (+965)
فاكس : 222-48715 (+965)
www.russellbedford.com.kw



Russell Bedford
taking you further

المحترمين

السادة/ أعضاء مجلس الإدارة
شركة الصاحبة العقارية ش.م.ك. (عامّة)
دولة الكويت

خية طيبة وبعد...

تقرير عن أنظمة الرقابة الداخلية لشركة الصاحبة العقارية ش.م.ك. (عامّة)

بناءً على تكليفكم لنا بتاريخ 12 نوفمبر 2019، لقد قمنا بفحص أنظمة الرقابة الداخلية لشركة الصاحبة العقارية ش.م.ك.ع. (الشركة) التي كانت موجودة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. وقد تم فحص الأمور التالية:

- الحوكمة
- إدارة المرافق العقارية
- التطوير العقاري
- الإنشاءات
- الاستثمار
- الشؤون المالية والمحاسبة
- الموارد البشرية والشؤون الإدارية
- تقنية المعلومات
- المطابقة والالتزام
- علاقات المستثمرين
- إدارة المخاطر
- التدقيق الداخلي
- الشؤون القانونية

نظراً لقيود الكامنة في أي نظام رقابة داخلي إلا أن الأخطاء والممارسات الخاطئة قد تحدث ولا يتم اكتشافها أو تتبعها. إضافة إلى ذلك، فإن إعداد أي تقييم للأنظمة للفترات المستقبلية معرض لخطر عدم كفاية معلومات الإدارة وإجراءات الرقابة بسبب التغييرات في الظروف أو ضعف درجة الالتزام بتلك الإجراءات.

برأينا، وبالنظر إلى طبيعة وحجم عمليات الشركة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، فإن أنظمة الرقابة الداخلية التي قمنا بفحصها تم وضعها والحفاظ عليها وفقاً لنطاق الفحص الوارد أعلاه، باستثناء الأمور المبينة في الأجزاء المعنية من هذا التقرير.

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام،

د. سعد سليمان فهد البلوشي
مراقب حسابات - ترخيص رقم 155 فئة "أ"
من راسل بدفورد الكويت
عضو في راسل بدفورد انترناشيونال

لقد قمنا بفحصنا وفقاً لمتطلبات المادة 6 - 9 من الكتاب الخامس عشر - «حوكمة الشركات» من اللائحة التنفيذية الصادرة من قبل هيئة أسواق المال («الهيئة»).

بصفتكم أعضاء مجلس إدارة شركة الصاحبة العقارية ش.م.ك. (عامّة)، فإنكم مسئولون عن وضع أنظمة رقابة داخلية مناسبة لشركتكم والحفاظ عليها. مع الأخذ بالاعتبار المنافع المتوقعة والتكاليف المتعلقة بوضع تلك الأنظمة. والهدف من ذلك هو توفير تأكيد معقول، وليس قاطع، بأن الموجودات محمية مقابل أية خسائر ناجمة عن الاستخدام أو تصرف غير مصرح به، وأن المخاطر المتعلقة بالشركة يتم مراقبتها وتقييمها بشكل مناسب، وأن المعاملات يتم تنفيذها طبقاً للصلاحيات المقررة ويتم تسجيلها بشكل مناسب وذلك لتمكينكم من القيام بأعمالكم بحيطه وحذر.

دولة الكويت
02 فبراير 2020

تقرير لجنة التدقيق



شركة الصالحية العقارية تقرير لجنة التدقيق عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

مقدمة :

يتولى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية مهام إنشاء ومتابعة أنظمة الرقابة والتدقيق والمراجعة داخل الشركة. بحيث لا تقتصر مسؤولية مجلس الإدارة على اعتماد النماذج والسياسات والإجراءات الخاصة بالتدقيق فقط. بل تتجاوز إلى أن تمثل أنظمة الرقابة سلوكاً عاماً داخل الشركة يقوم عليه أفرادها في مختلف الإدارات.

أنظمة الرقابة الداخلية :

وقد اعتمد مجلس الإدارة السياسات والإجراءات العامة لأنظمة التدقيق الداخلي التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإداراتها. وتحدد استراتيجية العمل الرقابي للشركة والمسئوليات والواجبات والمهام لموظفي الشركة. وتقوم لجنة التدقيق التابعة لمجلس الإدارة على متابعة تنفيذ تلك السياسات والإجراءات. حيث عقدت اللجنة وبشكل منتظم اجتماعاتها الدورية لإدارة وقياس فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية. وكذلك تمت مناقشة الملاحظات والتقارير المرفوعة إلى اللجنة وفق مسار رفع التقارير في مستويات إدارات الشركة المختلفة. وذلك من أجل تحقيق الرقابة المزدوجة.

كذلك عقدت اللجنة الاجتماعات الدورية مع المدقق الداخلي ناقشت فيها التقارير المتعلقة بمجموعات الشركة المختلفة. وتمت في تلك الاجتماعات مناقشة جميع الملاحظات الرقابية الصادرة عن المدقق الداخلي. ومراجعة ملاحظات السنوات السابقة ومدى الاستجابة مع تلك الملاحظات. وذلك للتعرف على أوجه المخاطر والعقبات التي قد تتعرض لها الشركة ودرجة أهميتها ومحاولة تفادي تلك المخاطر. وكذلك التأكد من أن وظائف الرقابة لمختلف مجموعات الشركة موضوعة بشكل صحيح. بالإضافة إلى توافر الكفاءات البشرية والأدوات الرقابية اللازمة والملائمة لتحقيق رقابة داخلية فاعلة.

كما تقوم لجنة التدقيق باستعراض الخطة المقترحة لأعمال التدقيق داخل الشركة. وذلك من أجل الحفاظ على دورية انعقاد اللجنة وفق جدول أعمال ومواعيد محددة مسبقاً. حيث تمارس اللجنة صلاحيتها في استعراض الموافقة على خطة المراجعة السنوية وعلى جميع التغييرات الرئيسية على سياسات وإجراءات أنظمة الرقابة الداخلية.

صحة البيانات والتقارير المالية :

وتؤدي لجنة التدقيق دورها في المراجعة والإشراف على تقارير المدققين الخارجيين بشأن البيانات المالية الربع سنوية والسنوية للشركة وذلك قبل عرضها على مجلس الإدارة - والاجتماع بالمدققين بشكل دوري - وذلك من أجل التأكد من سلامة البيانات المالية للشركة. واستقلالية ونزاهة المدقق الخارجي والذي يظل رأيه مستقلاً ويكون مرفقاً ضمن محتويات التقرير السنوي للشركة.

الالتزامات الرقابية :

ووفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال اتخذت اللجنة الخطوات الضرورية لتنفيذ متطلبات حوكمة الشركات. وشملت تحديث إجراءات التدقيق القائمة وإعداد سجلات خاصة بتسجيل محاضر اللجنة وقراراتها وجدول أعمالها. كذلك تكليف مكتب تدقيق مستقل للقيام بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية وإعداد تقرير في هذا الشأن (Internal Control Report) ويتم موافاة هيئة أسواق المال به بشكل سنوي.

كما أتمت الشركة خلال العام 2019 التزام هيئة أسواق المال على الشركات المدرجة بتقييم مستقل لأداء التدقيق الداخلي. حيث وافق مجلس الإدارة ولجنة التدقيق على تكليف مكتب تدقيق مستقل للقيام بمراجعة وتقييم أداء المدقق الداخلي لشركة الصالحية العقارية عن السنوات الثلاث الماضية (2016 : 2018). وقد اطلع السادة أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء لجنة التدقيق على هذا التقرير ومناقشة النتائج الواردة فيه. والتي خلصت إلى أن أداء إدارة التدقيق الداخلي لدى الشركة متوافق مع الممارسات المهنية الدولية للتدقيق الداخلي وكذا المتطلبات الواردة في لوائح هيئة أسواق المال.

ومن جهة التقارير المالية للشركة فإن كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية يلتزم بتقديم تعهدات كتابية واضحة بصحة ونزاهة البيانات المالية السنوية والتقارير المالية ذات الصلة بنشاط الشركة. وأنها تشمل كافة الجوانب المالية للشركة ونتائجها التشغيلية. كما أنه يتم إعدادها وفق المعايير الدولية للتقارير المالية.

وفي النهاية ترى لجنة التدقيق أن أعمال المتابعة والإشراف التي قامت بها. وإجراءات المراجعة على تقارير المدققين وعلى أنظمة الضبط والرقابة الداخلية المطبقة. تشير إلى أن شركة الصالحية العقارية تتمتع ببيئة رقابية ملائمة لأنشطتها. ولا تقف عائقاً في تحقيق أهدافها وأن الشركة تمارس تقدماً في فعالية نظام الرصد والامتثال للقوانين واللوائح الصادرة عن الجهات الرقابية.

تعهد مجلس إدارة الشركة





الصالحية

التاريخ : 12 فبراير 2020

تعهد مجلس إدارة الشركة

يتعهد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية بسلامة ونزاهة كافة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط شركة الصالحية العقارية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

التوقيع	
	غازي فهد النفيسي رئيس مجلس الإدارة





شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

48	تقرير مراقبي الحسابات إلى السادة المساهمين
52	بيان الدخل المجموع
53	بيان الدخل الشامل المجموع
54	بيان المركز المالي المجموع
55	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
56	بيان التدفقات النقدية المجموع
57	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة





العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ



هاتف: 22452880/ 2295 5000
فاكس: 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

محاسبون قانونيون
صندوق رقم 74 الصفاة
الكويت الصفاة 13001
ساحة الصفاة
برج بينك الطابق 18 - 20
شارع أحمد الجابر

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين شركة الصاحية العقارية ش.م.ك.ع تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة الصاحية العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (بشار إليها معاً «المجموعة»). والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة. بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم «مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة». ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية) (ميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين). وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات وميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدنا وكيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤوليات المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تضمنت أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المصممة لكي تتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم اتخاذها لمعالجة الأمور المبينة أدناه، توفر أساس يمكننا من إبداء رأينا حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

انخفاض قيمة العقارات

تتضمن العقارات المدرجة في بيان المركز المالي المجموع العقارات الاستثمارية وبعض الأراضي ملك حر والمباني المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات. باستثناء الأراضي التي يتم قياسها بالتكلفة، يتم قياس هذه العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. إن وجد، وتمثل نسبة جوهرية من إجمالي موجودات المجموعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين شركة الصاحبة العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجموعة (تمة) انخفاض قيمة العقارات (تمة)

تقوم إدارة المجموعة بتحديد القيمة العادلة لعقاراتها لأغراض الإفصاح واختبار الانخفاض في القيمة في تاريخ البيانات المالية المجموعة. وتستعين بمقيمين خارجيين لتأييد هذه التقييمات. إن تقييم العقارات يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية. إضافة إلى ذلك، فإن الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات تعتبر ذات أهمية في ضوء عدم التأكد من التقديرات وحساسية التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية. تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، تقييم الافتراضات والمنهجيات المستخدمة من قبل المجموعة أخذاً في الاعتبار استقلالية وسمعة وكفاءات المقيمين الخارجيين لدى المجموعة. وقمنا أيضاً بتقييم مدى دقة مدخلات البيانات التي استخدمها المقيم الخارجي، وأجرينا تقييماً لمدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للمجموعة في الإفصاح 10 حول البيانات المالية المجموعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم «المعلومات الأخرى» من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019، بخلاف البيانات المالية المجموعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019 بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجموعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها. فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجموعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبنية أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجموعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجموعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجموعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجموعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجموعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح. متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية الحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء. يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجموعة للمجموعة.



العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ



تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين شركة الصاحبة العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناجمة عن الغش أو الخطأ. وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء المادية عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنيةً وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناجمة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر. وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناجم عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تنفيذها أثناء أعمال التدقيق. نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبذلهم



**تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة الصاحبة العقارية ش.م.ك.ع.**

**تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)**

أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأنها قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق. كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجرى الجرد وفقاً للأصول المرعية، حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

12 فبراير 2020

الكويت



2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاحات
45,460,814	44,618,708	إيرادات
(19,666,311)	(18,671,542)	تكاليف تشغيل
25,794,503	25,947,166	مجمول الربح
4,899,477	1,866,251	9 حصة في نتائج شركة محاصة. بالصافي بعد الضريبة
(5,866,996)	(5,331,583)	مصروفات عمومية وإدارية
(5,369,150)	(5,874,209)	10,11 استهلاك
(544,816)	(549,166)	مصروفات بيع وتسويق
84,152	843,380	4 إيرادات استثمارات
(81,082)	(45,807)	خسارة تحويل عملات أجنبية
18,472	45,551	إيرادات فوائد
129,314	276,460	إيرادات أخرى. بالصافي
-	(407,172)	10 خسارة انخفاض قيمة عقارات استثمارية
254,070	7,603,499	11 ربح من بيع ممتلكات ومعدات
(686,599)	(1,450,221)	تكاليف تمويل
18,631,345	22,924,149	الربح قبل الضرائب
(181,053)	(162,371)	ضرائب على شركات تابعة خارجية
18,450,292	22,761,778	الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(163,939)	(226,540)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(455,387)	(566,350)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(163,939)	(226,540)	الزكاة
(120,000)	(120,000)	18 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
17,547,027	21,622,348	ربح السنة
		الخاص بـ:
17,312,202	21,514,598	مساهمي الشركة الأم
234,825	107,750	الحصص غير المسيطرة
17,547,027	21,622,348	
35.07 فلس	43.70 فلس	5 ربحية السهم الأساسية والخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم



2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي
17,547,027	21,622,348
(1,962,079)	361,543
(1,962,079)	361,543
(793,664)	866,261
(2,755,743)	1,227,804
14,791,284	22,850,152
14,556,459	22,742,402
234,825	107,750
14,791,284	22,850,152

ربح السنة

خسائر شاملة أخرى:

إيرادات (خسائر) شاملة أخرى سوف يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:

فروق تحويل عملات أجنبية ناجمة من ترجمة عمليات أجنبية

صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى التي سوف يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة

إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:

التغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

إيرادات (خسائر) شاملة أخرى

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

الخاصة بـ:

مساهمي الشركة الأم

الحصص غير المسيطرة



2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
7,814,245	6,617,854	6	النقد والأرصدة لدى البنوك
2,300,000	6,744,193		ودائع ثابتة
258,040	285,816		مخزون
13,998,693	12,124,081	7	مدينون وموجودات أخرى
5,071,292	5,937,553	8	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
8,352,038	10,606,712	9	حصة في شركة محاصة
211,560,563	259,963,689	10	عقارات استثمارية
72,065,411	65,811,421	11	متلكات ومعدات
-	917,783		موجودات حق الاستخدام
321,420,282	369,009,102		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
435,317	-		مستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية
26,431,698	31,216,063	12	دائنون ومطلوبات أخرى
28,179,918	29,927,962	13	تمويل تجاري
113,989,034	138,657,358	14	تمويل إسلامي
-	3,237,095		التزامات عقد تأجير
169,035,967	203,038,478		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
51,272,341	51,272,341	15	رأس المال
35,055,163	35,055,163		علاوة إصدار أسهم
(5,168,680)	(5,194,386)	16	أسهم خزينة
2,240,412	2,872,702		احتياطي أسهم الخزينة
30,280,511	30,280,511	17	احتياطي إجباري
20,489,290	20,489,290	17	احتياطي اختياري
26,295,026	37,939,197		أرباح مرحلة
(172,021)	694,240		احتياطي القيمة العادلة
(10,593,567)	(10,107,119)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
149,698,475	163,301,939		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
2,685,840	2,668,685		الحصص غير المسيطرة
152,384,315	165,970,624		إجمالي حقوق الملكية
321,420,282	369,009,102		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية


 فيصل عبد المحسن الخثرش
 نائب رئيس مجلس الإدارة


 غازي فهد النفيسي
 رئيس مجلس الإدارة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاحات
18,450,292	22,761,778	
(4,899,477)	(1,866,251)	9
864,221	609,705	
5,369,150	5,874,209	10,11
(84,152)	(843,380)	4
81,082	45,807	
(18,472)	(45,551)	
(254,070)	(7,603,499)	
-	407,172	10
(12,148)	(200,000)	7
686,599	1,450,221	
20,183,025	20,590,211	
28,753	(27,776)	
(1,281,579)	(5,410,786)	
4,125,094	10,989,334	
23,055,293	26,140,983	
(249,640)	(15,864)	
(149,859)	(163,939)	
(416,274)	(455,387)	
(149,859)	(163,939)	
(120,000)	(120,000)	
21,969,661	25,221,854	
(26,975,084)	(50,388,487)	10
(2,607,750)	(1,321,394)	11
591,391	1,405,187	
2,523,577	13,002,350	
84,152	843,380	4
2,030,000	-	9
18,472	45,551	
333,206	(4,444,193)	
(24,002,036)	(40,857,606)	
27,752,182	45,974,635	
(13,351,879)	(19,558,268)	
(686,599)	(1,450,221)	
(9,767,103)	(9,855,014)	15
(1,130,459)	(2,334,810)	
1,699,626	2,309,104	
-	(210,748)	
4,515,768	14,874,678	
2,483,393	(761,074)	
4,895,535	7,378,928	
7,378,928	6,617,854	6



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة الصاحية العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة («المجموعة») للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 12 فبراير 2020. إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

تتكون المجموعة من شركة الصاحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة المبينة في الإيضاح 19.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تأسست في 16 سبتمبر 1974 ومدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية؛ وعنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو مجمع الصاحية، شارع محمد ثنيان الغانم ص.ب 23413 الصفاة 13095 الكويت.

تتمثل أنشطة المجموعة الرئيسية في تأجير وتطوير العقارات التجارية وعمليات الفنادق في الكويت وتشغيل دور للرعاية في ألمانيا. يتم استثمار الأموال الفائضة في محافظ عقارية ومحافظ أوراق مالية بإدارة مدراء استثمار متخصصين.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

تعرض المجموعة بيان المركز المالي المجموع لها بترتيب السيولة. تم عرض خليل يتعلق بالاسترداد أو التسوية خلال 12 شهر بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (متداول) أو بعد أكثر من 12 شهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة (غير متداول) في الإيضاح 23.

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. إن طبيعة وتأثير التغييرات الناجمة من تطبيق هذه المعايير المحاسبية الجديدة موضحاً أدناه.

يسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة 2019 إلا أنها ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت ولكن لم تسر بعد.

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 «عقود التأجير»

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 الصادر في يناير 2016 اعتباراً من تاريخ التطبيق المبدئي في 1 يناير 2019. ويحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ الاعتراف بعقود التأجير وقياسها وعرضها والإفصاح عنها. قامت المجموعة، كمستأجر، بتطبيق السياسة المحاسبية التالية فيما يتعلق بعقود التأجير.

عند بداية العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد عقد تأجير. يعتبر العقد عقد تأجير إذا كان يتضمن الحق في التحكم في استخدام أصل محدد لفترة زمنية لقاء مقابل. عند تحديد العقد على أنه عقد تأجير، تعترف المجموعة بأصل حق الاستخدام والتزام التأجير في تاريخ بدء العقد. يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة، والتي تشمل على المبلغ المبدئي لالتزامات التأجير المعدلة بأية مدفوعات تأجير تم إجراؤها في أو قبل تاريخ بداية العقد. بالإضافة إلى أي تكاليف مباشرة مبدئية تم تكبدها. يتم استهلاك قيمة حق الاستخدام لاحقاً باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة التأجير. إضافةً إلى ذلك، يتم تخفيض حق الاستخدام بشكل دوري حسب خسائر انخفاض القيمة. إن وجدت. يتم قياس التزام التأجير مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي لم يتم دفعها في تاريخ بداية العقد. مخصصة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة. يتم قياس التزام التأجير لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية.

يرجى الرجوع إلى إيضاح 2.3 للاطلاع على السياسة المحاسبية لعقود التأجير.

تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 باستخدام طريقة الأثر الرجعي المعدلة. وبالتالي لم يتم إعادة إدراج المعلومات المقارنة. تم تسجيل التزامات التأجير وحق استخدام الموجودات بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير المستقبلية. وبالتالي لم يتم تسجيل أي تأثير على الأرباح المرحلة الافتتاحية.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود التأجير" (تتمة)

تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 (تتمة)

فيما يلي تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 كما في 1 يناير 2019 (الزيادة / النقص):

دينار كويتي		الموجودات
480,224		موجودات حق الاستخدام
<u>480,224</u>		اجمالي الموجودات
480,224		المطلوبات
<u>480,224</u>		مطلوبات التأجير
		اجمالي المطلوبات

يوضح الجدول التالي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير للمجموعة والحركات خلال السنة:

مطلوبات التأجير	موجودات حق الاستخدام	
دينار كويتي	دينار كويتي	كما في 1 يناير 2019
480,224	480,224	إضافات
2,947,387	635,698	مصروف الاستهلاك
-	(198,139)	تكاليف تمويل
11,232	-	مدفوعات
(201,748)	-	
<u>3,237,095</u>	<u>917,783</u>	كما في 31 ديسمبر 2019

قامت المجموعة بخصم التزامات التأجير المستقبلية باستخدام معدل الاقتراض المتزايد الذي تم تحديده بنسبة 4 % في تاريخ المعلومات المالية.

يعرض الجدول التالي المبالغ المسجلة في الأرباح أو الخسائر:

2019	
دينار كويتي	
198,139	مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام
11,232	تكاليف التمويل المتعلقة بمطلوبات التأجير
<u>209,371</u>	اجمالي المبالغ المسجلة في الأرباح أو الخسائر



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة التي تم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة:

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة كما في 31 ديسمبر 2019. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها، وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
 - التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها
 - القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها
- بشكل عام، يوجد افتراض أن الحصول على أغلبية حقوق التصويت يؤدي إلى وجود السيطرة، ولدعم هذا الافتراض، وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق ماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:
- الترتيب التعاقدى مع حاملي حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها
 - حقوق الناجمة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
 - حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف التجميع عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة، ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في بيان الدخل الشامل المجمع اعتباراً من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

يتعلق بيان الدخل المجمع وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة، ويتم عند الضرورة إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة، بدون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة وغيرها من عناصر حقوق الملكية، كما تعمل على تحقيق أي أرباح أو خسائر ناجمة في بيان الدخل المجمع. ويتم إدراج أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة..

دمج الأعمال وحيازة الحصص غير المسيطرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج للأعمال، تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. يتم تحميل تكاليف الحيازة كمصروفات وتدرج ضمن المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، فإنها تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة، ويتضمن هذا فصل المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال وحياسة الحصص غير المسيطرة (تتمة)

يتم تقدير المقابل المحتمل الناتج من عمليات دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتمثل المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام في أداة مالية وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية. ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة ضمن بيان الدخل المجموع.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والقيمة المدرجة للحصص غير المسيطرة وأي حصص ملكية محتفظ بها سابقاً عن صافي القيمة للموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها يتجاوز مجمل المقابل المحول، تعيد المجموعة تقييم مدى صوة خديد الموجودات التي تم حيازتها وكفاة المطلوبات المقدرة. كما تقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم الاعتراف بها في تاريخ الحيازة. إذا انتهت إعادة التقييم إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تمت حيازتها عن مجمل المقابل المحول، يتم إدراج الربح في بيان الدخل المجموع.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل تلك الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند خديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

يتم مبدئياً قياس الالتزام المحتمل في عملية دمج أعمال وفقاً لقيمه العادلة. ويتم قياسه لاحقاً بالمبلغ المسجل وفقاً لمتطلبات أحكام معيار المحاسبة الدولي 37 التخصيصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة أو المبلغ المسجل مبدئياً ناقصاً الإطفاء المتراكم (متى أمكن) المدرج وفقاً لمتطلبات الاعتراف بالإيرادات أيهما أعلى.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق منها بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق مع الأخذ في الحسبان شروط السداد المحددة بموجب عقد وباستثناء الضرائب أو الرسوم. وقد انتهت المجموعة إلى أنها تعمل بصفة أساسية عن نفسها في كافة ترتيبات الإيرادات حيث إنها هي المسؤول الرئيسي عن كافة ترتيبات الإيرادات ولديها نطاق خديد الأسعار وكذلك تتعرض لمخاطر الائتمان. يجب أيضاً الوفاء بمعايير التحقق المحددة التالية قبل أن تتحقق الإيرادات.

إيرادات التأجير

المجموعة كمؤجر في عقود التأجير التشغيلي. يتم الاعتراف بإيرادات التأجير الناجمة من عقود التأجير التشغيلي من العقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية.

إيرادات الفندقية ودور الرعاية

تمثل إيرادات الفندقية ودور الرعاية قيمة الخدمات الصادر بها فواتير والمقدمة خلال السنة.

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام دفعات الأرباح.

ربح أو خسارة بيع العقارات الاستثمارية والاستثمارات في أوراق مالية

يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة من بيع العقارات الاستثمارية والاستثمار في أوراق مالية عند إتمام المعاملة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

حويل العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضا العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم المجموعة بتحديد العملة الرئيسية لكل شركة من شركاتها، ويتم قياس البنود الواردة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام هذه العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع. وعند بيع شركة اجنبية، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر الى بيان الدخل المجموع بما يعكس المبلغ الذي ينشأ عن تطبيق هذه الطريقة.

العمالات والأرصدة

يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة للعملة الرئيسية بتاريخ التقارير المالية. تدرج كافة الفروق ضمن أرباح أو خسائر تحويل العملات الأجنبية في بيان الدخل المجموع.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. إن أي شهرة ناجمة عن حيازة العمليات الأجنبية وأي تعديلات قيمة عادلة للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات ناجمة عن الحيازة يتم معالجتها كموجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية ويتم تحويلها بأسعار الإقفال.

شركات المجموعة

في تاريخ التقارير المالية، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية والقيمة الدفترية الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة الأجنبية إلى عملة العرض للشركة الأم (الدينار الكويتي) بأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقارير المالية. وتحويل بيانات الدخل لتلك الشركات بمتوسط أسعار الصرف المرجح للسنة. تؤخذ كافة الفروق الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية مباشرة إلى الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة أجنبية، يدرج المبلغ المؤجل المتراكم المسجل في حقوق الملكية الخاصة بعمليّة أجنبية محددة ضمن بيان الدخل المجموع.

عقود التأجير (السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2019)

إن تحديد ما إذا كان الترتيب يمثل (أو يتضمن) عقد تأجير يستند إلى جوهر الترتيب في بداية عقد التأجير. إن الترتيب يمثل أو يتضمن عقد تأجير إذا كان تنفيذ الترتيب يستند إلى استخدام أصل معين أو موجودات معينة، ويقوم الترتيب بتحويل الحق في استخدام الأصل (أو الموجودات) حتى وإن لم يتم النص صراحة في الترتيب على هذا الأصل (أو هذه الموجودات).

المجموعة كمستأجر

يتم تصنيف عقد التأجير في تاريخ البدء كعقد تأجير تمويلي أو تأجير تشغيلي. ويتم تصنيف عقد التأجير الذي يتم بموجبه تحويل كافة المزايا والمخاطر الجوهرية المرتبطة بملكية المجموعة كعقد تأجير تمويلي.

يتم رسملة عقود التأجير التمويلي في بداية عقد التأجير وفقاً للقيمة العادلة للعقار المستأجر في تاريخ البداية أو القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات التأجير أيهما أقل. يتم توزيع مدفوعات التأجير على أساس نسبي بين رسوم التمويل وتخفيض التزام الإيجار للوصول إلى معدل فائدة ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. ويتم الاعتراف برسوم التمويل ضمن تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

يتم استهلاك الأصل المستأجر على مدى العمر الإنتاجي للأصل. على الرغم من ذلك، في حالة عدم وجود تأكيد معقول من حصول المجموعة على الملكية في نهاية مدة الإيجار، يتم استهلاك الأصل على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة التأجير أيهما أقصر.

إن عقد التأجير التشغيلي هو عقد إيجار يختلف عن عقد التأجير التمويلي. يتم الاعتراف بمدفوعات التأجير التشغيلي كمصروفات تشغيل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تنقل فيها المجموعة كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع نتيجة لطبيعتها التشغيلية. إن التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة في التفاوض والترتيبات المتعلقة بعقد التأجير التشغيلي يتم إضافتها إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر وتسجل على مدى فترة التأجير وفقاً لنفس الأسس التي يتم بها تسجيل إيرادات التأجير. كما تسجل الإيجارات المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير (السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2019)

اختارت المجموعة الاستفادة من المبرر العملي للانتقال بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق خديدها كعقود تأجير تقوم بتطبيق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. كما اختارت المجموعة الاستفادة من إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تمتد مدة التأجير بموجبها في تاريخ البدء لمدة 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء («عقود التأجير قصيرة الأجل») وعقود التأجير التي تنخفض فيها قيمة الأصل الأساسي («موجودات منخفضة القيمة»).

المجموعة كمستأجر

قامت المجموعة بتطبيق طريقة اعتراف وقياس فردية لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. وتسجل المجموعة مطلوبات عقود التأجير لأداء مدفوعات عقود التأجير وموجودات حق الاستخدام بما يمثل حق استخدام الموجودات ذات الصلة.

(1 موجودات حق الاستخدام)

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي التاريخ الذي يصبح فيه الأصل ذي الصلة متاحاً للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام وفقاً للتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة. ويتم تعديلها بما يعكس أي إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات عقود التأجير المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة ومدفوعات عقود التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز عقود تأجير مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر.

في حالة انتقال ملكية الأصل المؤجل إلى المجموعة في نهاية فترة الإيجار أو انعكس التكاليف ممارسة خيار الشراء، يحتسب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

كما تتعرض موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة. راجع السياسات المحاسبية لانخفاض قيمة الموجودات غير المالية.

(2 مطلوبات عقود التأجير)

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات العقد والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير التي سيتم سدادها على مدى فترة عقد التأجير. وتتضمن مدفوعات عقد التأجير المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات عقد التأجير المتغيرة التي تعتمد على أحد المؤشرات أو المعدلات وكذلك المبالغ التي من المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. كما تشمل مدفوعات عقد التأجير على سعر الممارسة لخيار الشراء والتي من المؤكد بصورة معقولة من أنه يتم ممارسته من قبل المجموعة ومدفوعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير في حالة إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد.

في حالة مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ما، فيتم تسجيلها كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظروف التي تستدعي سداد المدفوعات. عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة معدل الافتراض المتزايد في تاريخ بداية عقد التأجير في حالة إذا كان معدل الافتراض المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتحديد بشكل فوري. وبعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير لكي يعكس تراكم تكلفة الفائدة بينما يتم تخفيضه مقابل مدفوعات عقد التأجير المسددة. إضافة إلى ذلك يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير في حالة أن يطرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في مدفوعات عقد التأجير (على سبيل المثال التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناجمة من التغيير في المعدل أو المؤشر المستخدم في تحديد مدفوعات التأجير هذه) أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

(3 عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة)

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف للعقود قصيرة الأجل بالنسبة لعقود تأجير الممتلكات والمعدات قصيرة الأجل الخاصة بها (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار شراء الأصل). كما أنها تطبق إعفاء الاعتراف لعقود الموجودات منخفضة القيمة بالنسبة لعقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. ويتم تسجيل مدفوعات عقد التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير (السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2019) (تتمة)

المجموعة كمؤجر

إن عقود الإيجار التي لا تنقل فيها المجموعة بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا الجوهرية المتعلقة بملكية أصل يتم تصنيفها كعقود إيجار تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار ويتم إدراجها في الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع نظراً لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة الإيجار على ذات أساس إيرادات الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تتسبب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة للشركة الأم (بالصافي بعد الخسائر المتراكمة المدورة) بعد المحاسبة عن المحول إلى الاحتياطي الإيجاري. وبعد خصم حصتها في الدخل من الشركات التابعة والزميلة المساهمة والتحويل إلى الاحتياطي الإيجاري.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تتسبب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لعام 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لعام 2006 بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. عند تحديد الربح الخاضع للضريبة، يتم خصم أرباح الشركات الزميلة والتابعة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية.

الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 وذلك اعتباراً من 10 ديسمبر 2007..

ضرائب على شركات تابعة خارجية

يتم احتساب ضريبة الشركات التابعة الخارجية على أساس معدلات الضرائب المطبقة وفقاً للقوانين والأنظمة والتعليمات المعمول بها في البلدان التي تعمل فيها هذه الشركات التابعة.

تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحيازة وإنشاء أصل يحتاج إنشاؤه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو بيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسملة تكاليف التمويل عندما يتم استكمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام المعد له أو البيع. تسجل تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها خلالها. تتكون تكاليف التمويل من الربح والتكاليف الأخرى التي تكبدها المجموعة ارتباطاً بدائني المربحة.

تتسبب تكلفة التمويل المرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض بعد التعديل لغرض الاقتراض المرتبط بتطوير محدد. عند ارتباط الاقتراض بتطويرات محددة، فإن المبلغ الذي تم رسملته يتمثل في إجمالي تكاليف التمويل المتكبدة على تلك القروض ناقصاً أي إيرادات استثمار ناجحة عن الاستثمارات المؤقتة. يتم رسملة تكلفة التمويل اعتباراً من بداية أعمال التطوير حتى تاريخ الإتمام الفعلي. يتم تعليق رسملة تكاليف التمويل في حالة توقف نشاط التطوير لفترة طويلة. يتم رسملة تكلفة التمويل أيضاً في تكلفة الشراء لموقع عقار يتم حيازته بشكل محدد لغرض إعادة التطوير. ولكن فقط عندما تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل لإعادة التطوير قيد التنفيذ.

النقد والأرصدة لدى البنوك

تمثل الأرصدة لدى البنوك استثمارات قصيرة الأجل ذات سيولة عالية تتضمن الودائع الثابتة قصيرة الأجل التي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبالغ نقدية معروفة ولها فترات استحقاق أصلية حتى ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الحيازة والتي تتعرض لمخاطر غير جوهري للتغير في القيمة. بالصافي بعد الأرصدة المستحقة للبنوك التي لها فترات استحقاق محددة بموجب عقد خلال ثلاثة أشهر.

الودائع الثابتة

تتكون الودائع الثابتة في بيان المركز المالي من الودائع محددة الأجل ذات فترات استحقاق أصلية لمدة سنة واحدة أو أقل.

دائنون ومطلوبات أخرى

يتم قيد الدائنون والمطلوبات الأخرى عن مبالغ سوف يتم دفعها في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها. سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تمويل تجاري

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس التمويل التجاري الذي يحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. تدرج الأرباح والخسائر في بيان الدخل المجموع عند عدم تحقق المطلوبات وباستخدام عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلية. تحتسب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة عند الحيازة والأتعاب أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلية.

تمويل إسلامي

يمثل التمويل الإسلامي تمويل المرابحة والوكالة الذي يتم الحصول عليه بموجب ترتيبات مرابحة ووكالة. يدرج التمويل الإسلامي بإجمالي مبلغ الأرصدة الدائنة. بالصافي التكلفة المستحقة المؤجلة، تدرج التكلفة المؤجلة كمصروفات على أساس نسبي زمني مع الأخذ في الحسبان معدل الربح والرصيد القائم.

المخزون

يتم تقييم المخزون من الأغذية والمشروبات بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل بعد احتساب مخصص لقاء أي بنود منتهية الصلاحية أو بطيئة الحركة. تحدد التكلفة على أساس الوارد أولاً أو يصرّف أولاً.

تستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف أخرى متوقع تكبدها عند البيع.

يتم تقييم المخزون من مواد التشغيل بالتكلفة بعد احتساب مخصص لقاء أي بنود متقادمة أو بطيئة الحركة. تحدد التكلفة على أساس متوسط سعر التكلفة المرجح.

حصة في شركة محاصة

تتم المحاسبة عن الحصة في شركة المحاصة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. يوجد لدى المجموعة حصة في شركة محاصة وهي منشأة خاضعة لسيطرة مشتركة. إن شركة المحاصة هي ترتيب تعاقدى بموجبه يقوم طرفان أو أكثر بنشاط اقتصادي يخضع لسيطرة مشتركة، والمنشأة ذات السيطرة المشتركة هي شركة محاصة تتضمن تأسيس منشأة مستقلة يمتلك فيها كل طرف حصة.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، تسجل الحصة في شركة محاصة مبدئياً بالتكلفة وتعديل بعد ذلك بالتغيرات بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة المستثمر فيها. تدرج الشهرة المتعلقة بشركة المحاصة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها. تسجل المجموعة حصتها في نتائج شركة المحاصة في بيان الدخل المجموع من تاريخ بداية ممارسة التأثير الفعلي حتى تاريخ انتهاء ممارسة التأثير فعلياً. إن توزيعات الأرباح المستلمة من شركة المحاصة تخفض القيمة الدفترية للاستثمار. كما أن التعديلات على القيمة الدفترية قد تكون ضرورية لتعكس التغيرات في حصة المجموعة في شركة المحاصة نتيجة للتغيرات في حقوق ملكية شركة المحاصة. عند وجود تغير مسجل مباشرة في حقوق ملكية شركة المحاصة، تسجل المجموعة حصتها في أي تغييرات في بيان الدخل الشامل المجموع.

يتم استبعاد الأرباح غير المعترف بها من المعاملات مع شركة المحاصة مقابل حصة المجموعة في شركة المحاصة. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة أيضاً ما لم تتضمن المعاملة دليلاً على الانخفاض في قيمة الأصل المحول. يتم تقييم الانخفاض في قيمة حصة المجموعة في شركة المحاصة عندما يكون هناك مؤشراً على انخفاض قيمة الأصل. أو أن خسائر انخفاض القيمة المحققة في سنوات سابقة لم تعد موجودة.

يتم إعداد البيانات المالية لشركة المحاصة لتاريخ التقارير المالية للشركة الأم أو لتاريخ قبل أو بعد تاريخ التقارير للشركة الأم بفترة لا تزيد عن ثلاثة أشهر. يتم إجراء التعديلات المناسبة، متى كان ذلك مناسباً، على السياسات المحاسبية غير المتماثلة المطبقة على البيانات المالية لشركة المحاصة كي تصبح متسقة مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

عند فقدان السيطرة المشتركة على شركة المحاصة، تقوم المجموعة بقياس وإدراج أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة.

يتم إدراج أي فروق بين القيمة الدفترية لشركة المحاصة عند فقدان التأثير الجوهرى أو السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي ومتحصلات البيع في بيان الدخل المجموع.

عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير التحقق وتستنني من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتسجيل المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالتكلفة المستهلكة ناقصاً مخصص انخفاض القيمة. تستهلك المباني بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها التي تتراوح بين 10 إلى 50 سنة.

يتم مراجعة القيمة الدفترية في تاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كانت مسجلة بالزيادة عن المبلغ الممكن استرداده وعند زيادة القيمة الدفترية عن المبلغ الممكن استرداده، يتم خفض العقارات إلى المبلغ الممكن استرداده.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في بيان الدخل المجموع في سنة عدم التحقق.

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويلات من عقار استثماري إلى عقار يشغله مالك، تمثل التكلفة المقدرة للمحاسبة اللاحقة القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا تم تحويل العقار الذي يشغله مالك إلى عقار استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المبينة ضمن بند الممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

عقارات قيد الإنشاء

تدرج العقارات قيد الإنشاء بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن التكاليف هي المصروفات التي تتكبدها المجموعة والمتعلقة مباشرة بإنشاء الأصل.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للعقارات قيد الإنشاء لتحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية لن يمكن استردادها. إذا وجد مثل هذا المؤشر وعندما تتجاوز القيمة الدفترية القيمة التي يمكن استردادها، يتم تخفيض الموجودات إلى المبلغ الذي يمكن استرداده.

ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً أي استهلاك متراكم وأي انخفاض في القيمة (إن وجد). وتتضمن التكلفة التاريخية الإنفاق المتعلق مباشرةً بحيازة البنود.

تدرج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو تتحقق كأصل منفصل. متى كان ذلك مناسباً، فقط عندما تنتقل إلى المجموعة المنافع الاقتصادية المستقبلية الخاصة بالأصل وعندما يمكن قياس تكلفة البند بصورة موثوق فيها. تدرج كافة الإصلاحات والصيانة الأخرى في بيان الدخل المجموع خلال السنة المالية التي تكبدت فيها.

لا تستهلك الأرض الملك الحر. يحتسب الاستهلاك على الموجودات الأخرى بطريقة القسط الثابت وفقاً للمعدلات المحسوبة لشطب تكلفة كل أصل على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة كما يلي:

- مباني ومعدات غير منقولة متعلقة بها 10 إلى 50 سنة
- أثاث ومعدات 5 إلى 10 سنوات
- سيارات 5 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية في تاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كانت الموجودات مسجلة بأكثر من قيمتها الممكن استردادها. تخفض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها إذا كانت القيمة الدفترية تزيد عن القيمة الممكن استردادها.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية الاقتصادية للممتلكات والمعدات في كل سنة مالية ويتم مراجعتها لتحديد التغيير المادي عند الضرورة.

إن بند الممتلكات والمعدات المسجل مبدئياً يتم عدم تحقيقه عند البيع أو عند عدم توقع الحصول على منافع اقتصادية من استخدامه أو بيعه.

وتسجل أي أرباح أو خسائر من عدم حقق الموجودات في بيان الدخل المجموع عند استبعاد الأصل.

أعمال رأسمال قيد التنفيذ

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة (إن وجد). إن التكاليف هي المصروفات التي تتكبدها تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة (إن وجد). إن التكاليف هي المصروفات التي تتكبدها المجموعة والمتعلقة مباشرةً بإنشاء الأصل. فور إتمام الأصل، يتم تحويله إلى فئة الموجودات ذات الصلة.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث والتغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. إذا ظهرت أي من هذه المؤشرات وعندما تتجاوز القيمة الدفترية القيمة الممكن استردادها المقدرة، يتم خفض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أسهم الخزينة

يتم المحاسبة عن أسهم الشركة الأم الخاصة كأسهم خزينة وتدرج بمقابل الشراء بما في ذلك التكاليف المتعلقة بها مباشرةً. عند بيع أسهم الخزينة، تدرج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق المساهمين (احتياطي أسهم الخزينة). تحمل أي خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن على هذا الحساب. ويتم تحميل أي خسائر إضافية إلى الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات. إذا تم تحقيق أرباح من بيع أسهم الخزينة لاحقاً، فإنها تستخدم أولاً لمبادلة أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم توزيع أي أرباح نقدية على هذه الأسهم. إن إصدار أسهم المنحة يزيد عدد أسهم الخزينة وفقاً لنسبة التوزيعات ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

مخصصات

يقيد الخصاص فقط عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة لحدث سابق يكون معه من المحتمل (أي الاحتمال المرجح أكثر من عدمه) أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام. مع إمكانية إجراء تقدير مؤثوق لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقارير مالية وتعديلها لتعكس أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة تكبدها لتسوية الالتزام.

مطلوبات محتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجموع ولكن يتم الإفصاح عنها في بيان المركز المالي المجموع ما لم يكن احتمال تدفق الموارد التي تشتمل على منافع اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجموع بل يتم الإفصاح عنها في بيان المركز المالي المجموع عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية محتملاً.

الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

أ) الاعتراف والقياس المبدئي

يتم مبدئياً الاعتراف بالأرصدة التجارية المدينة واوراق الدين المالية عند استحداثها. ويتم الاعتراف بكافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى مبدئياً عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الأصل المالي (بخلاف الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن مكون تمويل جوهري) أو الالتزام المالي مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بالحيازة أو الإصدار - بالنسبة للبنود غير المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ويتم قياس الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن مكون تمويل جوهري مبدئياً مقابل سعر المعاملة.

ب) التصنيف والقياس اللاحق

الموجودات المالية - (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)

عند الاعتراف المبدئي، يتم تصنيف الأصل المالي: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى - الاستثمار في أدوات الدين المالية، أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية لاحقاً للاعتراف المبدئي. ما لم تقم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها المختصة بإدارة الموجودات المالية؛ وفي هذه الحالة، يعاد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة بالتغيير في اليوم الأول لفترة البيانات المالية المجمعة التالي للتغيير في نموذج الأعمال.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة عندما يستوفي الشروط التالية ولم يتم تصنيفه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يستهدف الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- تحدد شروط التعاقد للأصل المالي تواريخ معينة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات المبالغ الأصلية والفوائد على المبلغ الأصلي القائم.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

يتم قياس أداة الدين المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى فقط عندما تستوفي الشروط الآتية ولم يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال تتحقق أهدافه بتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع الموجودات المالية.
 - تحدد شروط التعاقد للأداة تواريخ معينة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات أصل المبالغ والفوائد على أصل المبلغ القائم.
- عند الاعتراف المبدئي باستثمار في أسهم غير محتفظ به لغرض المتاجرة، يجوز للمجموعة أن تختار -على نحو غير قابل للإلغاء- عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم إجراء هذا الاختيار وفقاً لكل استثمار على حدة.
- ويتم قياس كافة الموجودات المالية غير المصنفة كمقاسمة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للموضح أعلاه وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. عند الاعتراف المبدئي، يجوز للمجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا أدى ذلك إلى استبعاد الفروق المحاسبية التي قد تنشأ أو الحد منها بصورة جوهرية.

الموجودات المالية - تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بتقييم الغرض من نموذج الأعمال الذي ينتمي إليه الأصل على مستوى المحفظة وتعتبر هذه الطريقة الأفضل لتعكس كيفية إدارة الأعمال ونوعية المعلومات المقدمة إلى الإدارة. تتضمن هذه المعلومات:

- السياسات والأهداف المحددة للمحفظة والعملية المتبعة لتنفيذ هذه السياسات. ويتضمن ذلك ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على اكتساب إيرادات الفوائد التعاقدية والاحتفاظ بمعدل فوائد معينة ومطابقة مدة الموجودات المالية بمدة المطلوب ذات الصلة أو التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة أو تحقق تدفقات نقدية من خلال بيع الموجودات.
 - كيفية تقييم أداء المحفظة واعداد تقارير بشأنه إلى إدارة المجموعة.
 - المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر.
 - كيفية مكافأة مديري الأعمال - مثل ما إذا كانت المكافأة تعتمد على القيمة العادلة للموجودات المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية التي يتم خصيلها، و
 - معدل وحجم وتوقيت مبيعات الموجودات المالية في الفترات السابقة، وأسباب هذه المبيعات والتوقعات حول المبيعات المستقبلية. إن معاملة تحويل الموجودات المالية إلى أطراف أخرى في معاملات غير مؤهلة للاستبعاد لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض. بما يتفق مع الاعتراف المستمر للمجموعة بهذه الموجودات.
- إن الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة أو المدارة ويتم تقييم أداؤها وفقاً للقيمة العادلة يتم قياسها كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

الموجودات المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تتضمن أصل المبلغ والفوائد فقط

لأغراض هذا التقييم، يعرف «أصل المبلغ» بالقيمة العادلة للأصل المالي في تاريخ الاعتراف. وتعرف «الفوائد» بمقابل القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان المرتبطة بأصل المبلغ القائم خلال فترة معينة من الزمن ومخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية) بالإضافة إلى هامش الربح.

عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تتضمن فقط أصل المبلغ والفوائد، تأخذ المجموعة في اعتبارها الشروط التعاقدية للأداة. ويتضمن ذلك، تقييم ما إذا كان الأصل المالي يتضمن شروطاً تعاقدية تؤدي إلى تغيير وقت أو قيمة التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا تستوفي هذا الشرط. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في اعتبارها ما يلي:

- الأحداث المحتملة التي قد تؤدي إلى تغيير قيمة وتوقيت استلام التدفقات النقدية.
- الشروط التي قد تؤدي إلى تعديل معدل الكوبونات التعاقدية بما في ذلك سمات المعدلات المتغيرة.
- المدفوعات مقدماً وشروط التمديد.
- الشروط التي تمنع مطالبة المجموعة بالتدفقات النقدية من موجودات معينة (مثل ترتيبات الموجودات بدون حق الرجوع).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تتضمن أصل المبلغ والفوائد فقط: (تتمة)

إن سمات المدفوعات مقدما تنسق مع معايير مدفوعات أصل المبلغ والفوائد فقط إذا كان المبلغ المدفوع مقدماً يمثل بصورة جوهرية المبالغ غير المدفوعة من أصل المبلغ والفوائد على أصل المبلغ القائم والذي قد يتضمن تعويض إضافي معقول للإلغاء المبكر للعقد. إضافة الي ذلك، وبالنسبة للأصل المالي الذي تم حيازته مقابل خصم أو علاوة على القيمة الاسمية التعاقدية، فإن العوامل التي تتيح أو تتطلب سداد مبلغ مالي مقدما يمثل بصورة رئيسية القيمة الاسمية للعقد زائداً الفوائد التعاقدية المستحقة (غير المدفوعة) والتي قد تتضمن أيضاً تعويض إضافي معقول للإلغاء المبكر) تعتبر متنسقة مع هذه المعايير إذا كانت القيمة العادلة للسداد المبكر غير جوهرية عند الاعتراف المبدي.

الموجودات المالية- القياس اللاحق والأرباح والخسائر:

- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
 - موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة
 - الاستثمارات في أوراق الدين المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
 - الاستثمارات في أسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- يتم قياس هذه الموجودات لاحقا بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي إيرادات فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح في الأرباح أو الخسائر
- يتم قياس هذه الموجودات لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. ويتم تخفيض التكلفة المطفأة مقابل خسائر انخفاض القيمة. ويتم الاعتراف بإيرادات الفوائد، وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. كما تدرج أي أرباح أو خسائر ناجمة من الاستبعاد في الأرباح أو الخسائر.
- يتم قياس هذه الموجودات لاحقا بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد المحتسبة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر. كما يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند الاستبعاد، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في الإيرادات الشاملة الأخرى ضمن الأرباح أو الخسائر.
- يتم قياس هذه الموجودات لاحقا بالقيمة العادلة. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات في الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. ويتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ولا يعاد تصنيفها أبداً إلى الأرباح أو الخسائر.

(ج) عدم الاعتراف

الموجودات المالية

لا تعتبر المجموعة بالأصل المالي تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل. تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة تم فيها تحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل المالي أو لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على هذا الأصل.

تدخل المجموعة في معاملات تقوم بموجبها لتحويل الموجودات المدرجة في بيان المركز المالي المجموع وتحتفظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للموجودات المحولة. وفي هذه الحالات، لا يتم استبعاد الموجودات المحولة.

المطلوبات المالية

لا تعترف المجموعة بالتزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزامات التعاقدية المرتبطة به أو إلغائها أو انتهاء صلاحيتها. كما لا تعترف المجموعة بالالتزام المالي عندما يتم تعديل شروطه وتختلف التدفقات النقدية للالتزام المعدل بصورة جوهرية. وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بالتزام مالي جديد وفقا للقيمة العادلة بناء على الشروط المعدلة.

عند استبعاد التزام مالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير مالية محولة أو مطلوبات مفترضة) في الأرباح أو الخسائر.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تمة)

2.3 السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

الأدوات المالية (تمة)

د) المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عندما يكون هناك حق قانوني يلزم بمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية لتسوية هذه المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

قامت المجموعة مسبقاً بإدراج خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية استناداً إلى نموذج الخسائر المتكبدة. ضمن معيار المحاسبة الدولي 39، يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج «الخسائر المتكبدة» الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج «خسائر الائتمان المتوقعة». لقد أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى تغيير في طريقة محاسبة الشركة عن خسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية عن طريق استبدال طريقة الخسائر المتكبدة لمعيار المحاسبة الدولي 39 بطريقة خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية.

تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب عقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. يتم استقطاع العجز بعد ذلك بالنسبة والتناسب مع معدل الفائدة الفعلية الأصلية.

بالنسبة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق النهج المبسط للمعيار واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدار العمر الإنتاجي. ووضعت المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة بخسائر الائتمان السابقة مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وبالتالي، فإن قياس الأرصدة المدينة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لم يكن له أي تأثير مادي على بيان الدخل المجمع للمجموعة.

وتعامل المجموعة الأصل المالي كأصل مقترن بحالات تعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل اخذاً في الاعتبار أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. إذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ المقدر الممكن استرداده لهذا الأصل. إن القيمة الممكن استردادها للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، أيهما أكبر. ويتم تحديدها لكل أصل فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية واردة مستقلة بشكل كبير عن تلك التي تنتجها الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفف إلى قيمته الممكن استرداده.

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، تؤخذ المعاملات الحديثة في السوق في الاعتبار، في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات. يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم تأييد هذه الحسابات باستخدام مضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المعلنة للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على الموازنات التفصيلية والحسابات التقديرية التي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. تغطي هذه الموازنات والحسابات التقديرية عادة فترة خمس سنوات. وبالنسبة للفترة الأطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة لم تعد موجودة أن انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. ويتم عكس خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ آخر خسارة تقييم مسجلة. إن العكس محدود بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استردادها ولا يتجاوز القيمة الدفترية التي كانت سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في سنوات سابقة. يدرج العكس في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه. وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع العكس كزيادة إعادة تقييم.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تمة)

2.3 السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تمة)

يتم اختبار الشهرة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تتوافر الظروف التي تشير إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية. يتحدد انخفاض قيمة الشهرة بتقييم المبلغ الممكن استرداده لكل وحدة إنتاج نقد (أو مجموعة من وحدات إنتاج النقد) التي تتوزع عليها الشهرة. تسجل خسائر انخفاض القيمة إذا كان المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية. لا يمكن عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة لغرض تحديد انخفاض القيمة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة على مستوى وحدة إنتاج النقد - متى كان ذلك مناسباً - وعندما تشير الظروف إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام. أو

- البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي. أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام. بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له. أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة. مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة. والمبين كما يلي. استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة:

- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً. بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و

- المستوى 3: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المسجلة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر. تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

3 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المتعلقة بها. والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقدير يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

الأحكام الهامة

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها التأثير الأكثر جوهرياً على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

دمج الأعمال

تقوم المجموعة بحيازة شركات تابعة تمتلك عقارات. في تاريخ الحيازة. تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت الحيازة تمثل حيازة أعمال. تقوم المجموعة بالحاسبة عن الحيازة كدمج الأعمال عندما يتم حيازة مجموعة متكاملة من الأنشطة بالإضافة إلى العقار. ولزيد من التحديد. يتم التركيز



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

3 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

على المدى الذي عنده يتعين اتخاذ إجراء جوهري. وبالتحديد. مدى تقديم الخدمات الإضافية من قبل الشركة التابعة (أي الصيانة والنظافة والأمن وحفظ الدفاتر والخدمات الفندقية... الخ). تتحدد أهمية أي إجراء بالرجوع إلى إرشادات معيار المحاسبة الدولي 40 حول الخدمات الإضافية. عندما تكون حيازة شركات تابعة لا تمثل حيازة أعمال. يتم المحاسبة عنها كحيازة مجموعة موجودات ومطلوبات. يتم توزيع تكلفة الحيازة على الموجودات والمطلوبات التي تم حيازتها استناداً إلى قيمتها العادلة ذات الصلة ولا يتم تحقق شهرة أو ضرائب مؤجلة عنها.

تصنيف العقارات

يتعين على إدارة المجموعة اتخاذ قرار عند حيازة عقار مطور أو قيد التطوير سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري أو ممتلكات ومعدات. يتم تصنيف العقار الذي يتم حيازته بشكل أساسي لغرض البيع في مسار العمل المعتاد كعقار للمتاجرة. كما يتم تصنيف العقار الذي يتم حيازته لغرض تحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو للاستخدام المستقبلي غير المحدد كعقار استثماري. ويتم تصنيف العقار الذي تم حيازته لاستخدام المالك ضمن فئة الممتلكات والمعدات.

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

انخفاض قيمة الدينين

يتم عمل تقدير المبلغ الممكن خصيله من الأرصدة المدينة عندما يعد خصيل كافة المبالغ بالكامل أمراً غير مكنياً. وبالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهريّة، يتم عمل هذا التقدير على أساس إفرادي. يتم بصورة مجمعة تقييم المبالغ غير الجوهريّة والتي مر تاريخ استحقاقها دون خصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

التقديرات والافتراضات

تم عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر كبيرة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة في إيضاحات مستقلة في البنود ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. على الرغم من ذلك، قد تختلف الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب التغييرات في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس مثل هذه التغييرات في الافتراضات وقت حدوثها.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة لاحتمال خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تعمل على تسجيل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية في خسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديرها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. كما أن عدم التأكد المرتبط بهذه التقديرات يتعلق بالتقادم التكنولوجي الذي قد يغير استخدام بعض البرامج والمعدات.

دمج الأعمال

تستخدم الإدارة أساليب تقييم عند تحديد القيم العادلة لبعض الموجودات والمطلوبات التي يتم حيازتها في عملية دمج الأعمال. وبصفة خاصة، فإن القيمة العادلة للمقابل المحتمل تعتمد على نتيجة العديد من التغييرات بما في ذلك الربحية المستقبلية للشركة المشتراة.

قياس القيمة العادلة

تستخدم الإدارة أساليب تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر لها أسعار سوق نشط). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركون في السوق في تسعير الأداة المالية. لوضع هذه الافتراضات، تستند الإدارة إلى البيانات الملحوظة قدر الإمكان. إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوافرة بصورة مستمرة. وفي هذه الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيم العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

4 إيرادات استثمارات

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي
84,152	843,380

إيرادات توزيعات أرباح

5 ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

الأساسية:

يحتسب ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم عن طريق تقسيم ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (بعد استبعاد أسهم الخزينة).

المخففة:

يحتسب ربحية السهم المخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم عن طريق تقسيم ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم. المعدل بتأثير تحويل خيارات شراء الأسهم للموظفين. على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها عند تحويل كافة خيارات شراء الأسهم للموظفين. لا يوجد لدى الشركة الأم خيارات أسهم قائمة بموجب برنامج خيارات شراء الأسهم للموظفين كما في 31 ديسمبر 2019.

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي
17,312,202	21,514,598
493,683,839	492,293,890
35.07 فلس	43.70 فلس

ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (بعد استبعاد أسهم الخزينة)

ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

6 النقد والأرصدة لدى البنوك

يتكون النقد والأرصدة لدى البنوك ما يلي:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي
2,423,812	120,284
5,390,433	6,497,570
(435,317)	-
7,378,928	6,617,854

النقد في الصندوق

الأرصدة لدى البنوك

ناقصاً: المستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية

النقد والأرصدة لدى البنوك لغرض بيان التدفقات النقدية المجموع

تمثل الأرصدة لدى البنوك حسابات بنكية جارية لا تحمل فائدة محتفظ بها لدى بنوك تجارية.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2019

7 مدينون وموجودات أخرى

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
1,083,951	826,902	المستحق من نزلاء الفندق ونزلاء دار الرعاية
377,513	594,431	إيجارات مستحقة
39,733	53,503	أرصدة موظفين مدينة (إيضاح 20)
100,161	1,210,086	ودائع ومصروفات مدفوعة مقدماً
7,485,398	6,080,211	دفعات مقدماً لمقاولين*
801,380	742,765	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 20)
4,110,557	2,616,183	مدينون آخرون
13,998,693	12,124,081	

* خلال السنة. قامت المجموعة بسداد مدفوعات مقدماً للمقاول الرئيسي لقاء إنشاء مشروع العاصمة بمبلغ 2,428,599 دينار كويتي (2018: 7,176,923 دينار كويتي).

إن الأرصدة المدينة من نزلاء الفندق ونزلاء دار الرعاية والإيجارات لا تحمل فائدة ويتم سدادها عادةً على فترات تتراوح بين 30-90 يوماً.

إن الحركة في خسائر الائتمان المتوقعة من نزلاء الفندق ونزلاء دار الرعاية والإيجارات هي كما يلي:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
582,210	570,062	كما في 1 يناير
(12,148)	(200,000)	رد خسائر الائتمان المتوقعة
570,062	370,062	كما في 31 ديسمبر

كما في 31 ديسمبر، كان تحليل الأرصدة المستحقة من نزلاء الفندق ونزلاء دار الرعاية والإيجارات المتأخرة الدفع ولكن غير منخفضة القيمة كما يلي:

متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة							
المجموع	أقل من 30 يوماً	30 إلى 60 يوماً	60 إلى 90 يوماً	90 إلى 120 يوماً	120 إلى 365 يوماً	غير متأخرة أو منخفضة القيمة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,421,333	451,463	85,057	136,046	176,605	449,588	122,574	2019
1,461,464	411,265	129,887	173,776	136,644	413,958	195,934	2018



7 مدينون وموجودات أخرى (تتمة)

إن الأرصدة المستحقة من نزلاء الفندق ونزلاء دار الرعاية والإيجارات تتضمن المبالغ بالعملات الرئيسية التالية:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
1,025,760	1,106,541	دينار كويتي
386,935	195,549	اليورو
48,769	119,243	جنيه إسترليني
1,461,464	1,421,333	

8 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
83,000	112,050	محافظ مدارة مسعرة
269,140	271,249	محفظة مدارة غير مسعرة
4,719,152	5,554,254	أوراق مالية غير مسعرة
5,071,292	5,937,553	

تمثل المحافظ المدارة المسعرة استثمارات في أسهم ويتم إدراجها وفقاً لأسعار الشراء المعلنة في السوق والقيمة العادلة كما هي محددة من قبل مدراء المحافظ.

تمثل المحفظة المدارة غير المسعرة أوراق مالية غير مسعرة بمبلغ 271,249 دينار كويتي (2018: 269,140 دينار كويتي) ويتم إدراجها بأخر صافي قيمة موجودات مقدرة من قبل مدراء المحفظة.

يتم عرض القيمة العادلة للأدوات المالية في إيضاح 26.

9 استثمار في شركة محاصة

يمثل هذا البند حصة المجموعة بنسبة 50% (2018: 50%) في شركة محاصة في المملكة المتحدة. شركة كي بروبرتي انفستمنتس. وتقوم الشركة بتأجير العقارات وتطويرها.

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
6,380,746	8,352,038	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة المحاصة:
4,899,477	1,866,251	كما في 1 يناير
(2,030,000)	-	الحصة في نتائج شركة محاصة بالصافي بعد الضريبة
(898,185)	388,423	توزيعات أرباح مستلمة
8,352,038	10,606,712	تعديل تحويل عملات أجنبية
		كما في 31 ديسمبر



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2019

9 استثمار في شركة محاصة (تمة)

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي
918,315	1,417,955
13,110,984	12,159,749
(1,586,058)	(1,122,297)
(4,091,203)	(1,848,695)
8,352,038	10,606,712
3,920,123	4,329,777
4,899,477	1,866,251

حصة في بيان المركز المالي لشركة المحاصة:

موجودات متداولة

موجودات غير متداولة

مطلوبات متداولة

مطلوبات غير متداولة

صافي الموجودات

حصة في إيرادات ونتائج شركة المحاصة:

إيرادات

النتائج

10 عقارات استثمارية

المجموع دينار كويتي	عقارات قيد الإنشاء دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أرض ملك حر دينار كويتي
244,954,472	80,811,893	65,475,217	98,667,362
50,388,487	50,388,487	-	-
299,817	110,191	156,489	33,137
295,642,776	131,310,571	65,631,706	98,700,499
33,393,909	-	30,363,602	3,030,307
1,874,993	-	1,874,993	-
407,172	-	-	407,172
3,013	-	3,013	-
35,679,087	-	32,241,608	3,437,479
259,963,689	131,310,571	33,390,098	95,263,020

التكلفة

الرصيد كما في 1 يناير 2019

إضافات

تعديل تحويل عملات أجنبية

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019

الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة

الرصيد كما في 1 يناير 2019

الحمل للسنة

خسائر انخفاض القيمة

تعديل تحويل عملات أجنبية

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019

صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2019



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

10 عقارات استثمارية (تتمة)

المجموع دينار كويتي	عقارات قيد الإنشاء دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أرض ملك حر دينار كويتي	التكلفة
218,562,205	53,970,468	65,730,348	98,861,389	الرصيد كما في 1 يناير 2018
26,975,084	26,975,084	-	-	إضافات
(582,817)	(133,659)	(255,131)	(194,027)	تعديل تحويل عملات أجنبية
<u>244,954,472</u>	<u>80,811,893</u>	<u>65,475,217</u>	<u>98,667,362</u>	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018
				الاستهلاك المتراكم
31,499,224	-	28,468,917	3,030,307	الرصيد كما في 1 يناير 2018
1,900,780	-	1,900,780	-	الحمل للسنة
(6,095)	-	(6,095)	-	تعديل تحويل عملات أجنبية
<u>33,393,909</u>	<u>-</u>	<u>30,363,602</u>	<u>3,030,307</u>	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018
<u>211,560,563</u>	<u>80,811,893</u>	<u>35,111,615</u>	<u>95,637,055</u>	صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2018

تم تسجيل عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 155,792 دينار كويتي (2018: 155,792 دينار كويتي) باسم أحد الامناء. وقد أكد الأمين كتابةً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه العقارات.

يتضمن العقار قيد الإنشاء تكاليف اقتراض مرسلة متراكمة بمبلغ 22,588,499 دينار كويتي (2018: 17,277,217 دينار كويتي).

تم تقدير القيمة العادلة للعقار الاستثماري كما في تاريخ بيان المركز المالي المجموع بمبلغ 362,334,873 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 350,712,656 دينار كويتي). بالنسبة للعقارات المحلية، تستند القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية إلى التقييم الذي تم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين معتمدين. أحدهما بنك محلي والآخر مقيم محلي معتمد ذا سمعة جيدة. أما بالنسبة للعقارات الخارجية، تستند القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية إلى تقييم تم إجراؤه من قبل مقيم خارجي مستقل معتمد. كما يستند التقييم إلى أساليب تقييم مقبولة مثل أساليب مقارنة المبيعات ورسملة الإيرادات ومقارنة السوق. وحيث إن مدخلات التقييم الجوهرية تستند إلى البيانات المعروضة في السوق، فقد تم تصنيف هذه العقارات ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة. عند تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، فإن أعلى وأفضل استخدام للعقارات وهو استخدامها الحالي.

تعرضت بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 3,925,463 دينار كويتي لخسارة الانخفاض في القيمة بمبلغ 407,172 دينار كويتي. وذلك استناداً إلى تقييم مستقل معتمد مبين أعلاه بعد الأخذ في الاعتبار مخاطر السوق والسيولة المحددة.

إن عقارات استثمارية بمبلغ 71,794,141 دينار كويتي (2018: 71,794,141 دينار كويتي) مكفولة بضمان تمويل اسلامي تم الحصول عليه من شركة تابعة محلية بمبلغ 61,000,000 دينار كويتي (2018: 47,750,000 دينار كويتي). وفقاً لشروط الالتزام، لا يحق للمقرضين الرجوع على الشركة الأم في حال العجز عن السداد (إيضاح 14).



11 ممتلكات ومعدات

المجموع	أعمال رأسمالية	سيارات	أثاث ومعدات	مباني	أرض ملك حر	التكلفة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	الرصيد كما في 1 يناير 2019
153,409,218	553,204	416,463	43,782,825	96,341,868	12,314,858	
1,321,394	103,936	15,454	1,100,606	101,398	-	
(5,937,456)	(71,927)	(13,675)	(2,119,316)	(2,438,413)	(1,294,125)	
-	(38,284)	-	-	38,284	-	
(622,130)	(2,868)	-	(20,258)	(505,685)	(93,319)	
148,171,026	544,061	418,242	42,743,857	93,537,452	10,927,414	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019
81,343,807	-	343,270	36,227,277	44,773,260	-	
3,801,077	-	36,774	1,303,323	2,460,980	-	
(2,784,698)	-	(13,672)	(1,984,423)	(786,603)	-	
(581)	-	-	(106)	(475)	-	
82,359,605	-	366,372	35,546,071	46,447,162	-	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019
65,811,421	544,061	51,870	7,197,786	47,090,290	10,927,414	صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2019

* خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، دخلت الشركة الأم في اتفاقية بيع وإعادة تأجير تتعلق بأحد الممتلكات لسكن موظفيها. قامت المجموعة بخصم التزامات التأجير المستقبلية المتعلقة بها باستخدام معدل الخصم المتزايد الخاص بها والحدود بنسبة 4% كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. وتم تسجيل الربح الناتج بمبلغ 7,603,499 دينار كويتي في بيان الدخل المجموع خلال السنة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

11 ممتلكات ومعدات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	أعمال رأسمالية فيد التنفيذ دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أثاث ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أرض ملك حر دينار كويتي
154,363,975	463,421	407,792	41,624,010	97,108,913	14,759,839
2,607,750	94,599	8,671	2,251,521	252,959	-
(2,315,673)	-	-	(48,237)	(4,436)	(2,263,000)
-	-	-	-	-	-
(1,246,834)	(4,816)	-	(44,469)	(1,015,568)	(181,981)
153,409,218	553,204	416,463	43,782,825	96,341,868	12,314,858
77,949,913	-	303,745	35,057,194	42,588,974	-
3,468,370	-	39,525	1,221,127	2,207,718	-
(46,355)	-	-	(46,318)	(37)	-
(28,121)	-	-	(4,726)	(23,395)	-
81,343,807	-	343,270	36,227,277	44,773,260	-
72,065,411	553,204	73,193	7,555,548	51,568,608	12,314,858

التكلفة

الرصيد كما في 1 يناير 2018

الإضافات

الاستبعادات

الجولات من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تعديل جُويل عملات أجنبية

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018

استهلاك متراكم

الرصيد كما في 1 يناير 2018

الحمل للسنة

الاستهلاك التعلق بالاستبعادات

تعديل جُويل عملات أجنبية

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018

صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2018



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

12 دائنون ومطلوبات أخرى

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
6,137,011	6,034,054	دائنون
4,900,772	8,888,348	محتجزات دائنة
3,480,628	2,279,378	مصروفات مستحقة
656,422	687,177	تأمينات من المستأجرين ومن نزلاء الفندق ونزلاء دار الرعاية
616,170	5,337,212	إيجارات مستلمة مقدماً
5,150,073	5,665,638	مكافأة نهاية خدمة للموظفين
5,490,622	2,324,256	دائنون آخرون
26,431,698	31,216,063	

13 تمويل تجاري

يستحق التمويل التجاري السداد تعاقدياً كما يلي:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
1,052,695	6,559,962	أقساط مستحقة خلال سنة واحدة
1,081,140	1,088,626	أقساط مستحقة خلال سنة إلى سنتين
1,110,376	1,118,087	أقساط مستحقة خلال سنتين إلى ثلاثة سنوات
1,140,426	1,148,370	أقساط مستحقة خلال ثلاث سنوات إلى أربعة سنوات
23,795,281	20,012,917	أقساط مستحقة بعد أربعة سنوات
28,179,918	29,927,962	

يتم قيد التمويل التجاري محدد الأجل بالعملة التالية:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
2,550,000	5,500,000	دينار كويتي
20,687,966	19,322,234	يورو
4,941,952	5,105,728	جنيه إسترليني
28,179,918	29,927,962	

يستحق التمويل التجاري على أقساط دورية على فترات مختلفة تمتد تواريخ استحقاقها حتى ديسمبر 2041.

يحمل التمويل التجاري المدرج بالدينار الكويتي معدلات فائدة متغيرة تتراوح بين نسبة 0.75% إلى نسبة 1% سنوياً (2018: 0.75% إلى 1.5% سنوياً) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

يحمل التمويل التجاري المدرج باليورو معدلات فائدة متغيرة تتراوح بين 1.5% إلى 2% سنوياً (2018: 1.5% إلى 2% سنوياً) فوق معدل يوريبور.

تم الحصول على تمويل تجاري بمبلغ 24,427,961 دينار كويتي (2018: 25,659,918 دينار كويتي) من شركة تابعة أجنبية بموجب شروط لا يحق للمقرضين بموجبها الرجوع على الشركة الأم في حال العجز عن السداد.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

14 تمويل إسلامي

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
113,989,034	138,657,358

تمويل مرابحة

يستحق التمويل الإسلامي السداد تعاقدياً كما يلي:

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
808,611	-
4,033,333	6,150,000
10,783,333	13,483,334
17,715,334	16,815,333
80,648,423	102,208,691
113,989,034	138,657,358

أقساط مستحقة خلال سنة واحدة
أقساط مستحقة خلال سنة إلى سنتين
أقساط مستحقة خلال سنتين إلى ثلاثة سنوات
أقساط مستحقة خلال ثلاث سنوات إلى أربعة سنوات
أقساط مستحقة بعد أربعة سنوات

إن متوسط معدل الربح الخاص بالتمويل الإسلامي خلال السنة هو بنسبة 1.25 % سنوياً (2018: 1.5 % سنوياً) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

تم الحصول على تمويل إسلامي بمبلغ 61,000,000 دينار كويتي (2018: 47,750,000 دينار كويتي) من قبل شركة تابعة محلية تمت حيازتها خلال سنة 2011. ومكفول بضمان عقار استثماري بقيمة دفترية تبلغ 71,791,141 دينار كويتي (2018: 71,791,141 دينار كويتي) مملوك للمجموعة. وفقاً لشروط الالتزام، لا يحق للمقرضين الرجوع على الشركة الأم في حال العجز عن السداد (إيضاح 10).

15 رأس المال والجمعية العمومية السنوية

في الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 11 مارس 2019. وافق المساهمون على توزيعات أرباح نقدية بقيمة 20 فلس (2017: 20 فلس) للسهم بمبلغ 9,870,427 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (31 ديسمبر 2017: 9,881,591 دينار كويتي) للمساهمين المسجلين في ذلك التاريخ والتي تم دفعها لاحقاً.

كما في 31 ديسمبر 2019، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع من 512,723,413 سهماً (31 ديسمبر 2018: 512,723,413 سهماً) بقيمة 100 فلس (31 ديسمبر 2018: 100 فلس) لكل سهم مدفوعة نقداً.

بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، أوصى مجلس إدارة الشركة الأم توزيعات أرباح نقدية بقيمة 25 فلس (2018: 20 فلس) لكل سهم. سوف يتم دفع توزيعات الأرباح النقدية، في حالة موافقة الجمعية العمومية للمساهمين عليها، إلى المساهمين بعد الحصول على الموافقات الرقابية اللازمة.

16 أسهم خزينة

كما في 31 ديسمبر 2019، احتفظت الشركة الأم بعدد 18,321,260 سهم (2018: 19,630,322 سهم) من أسهمها، بما يعادل نسبة 3.57 % (2018: 3.83 %) من إجمالي رأس المال المصدر كما في ذلك التاريخ. وقد بلغت القيمة السوقية لهذه الأسهم في تاريخ التقارير المالية 7,639,965 دينار كويتي (2018: 6,458,376 دينار كويتي). وقد تم تحديد احتياطات الشركة الأم بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة على أنها غير قابلة للتوزيع.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

17 الاحتياطي الإجمالي والاحتياطي الاختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع بناء على توصية مجلس إدارة الشركة الأم نسبة لا تقل عن 10 % بحد أدنى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا الاقتطاع إذا زاد رصيد الاحتياطي عن نسبة 50 % من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في تغطية الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة لا تزيد عن 5 % من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بدفع هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطيات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصصة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي نسبة 50 % من رأس المال المصدر. في سنة 2019، وافق مساهمو الشركة الأم على توصية مجلس الإدارة بوقف الاقتطاع السنوي إلى الاحتياطي الإجمالي.

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع سنوياً بحد أقصى نسبة 10 % من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذا الاقتطاع بناء على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة، لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي. في عام 2012، وافق مساهمو الشركة الأم على اقتراح مجلس الإدارة بوقف التحويلات السنوية إلى الاحتياطي الاختياري.

18 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 120,000 دينار كويتي تخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم. تم اعتماد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 120,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 من قبل الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 11 مارس 2019 (إيضاح 20).

19 شركات تابعة

إن تفاصيل الشركات التابعة مبينة فيما يلي:

اسم الشركة	نسبة الملكية		بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2018		
محتفظ بها بشكل مباشر:				
هدية القابضة ذ.م.	90.89 %	90.89 %	ألمانيا	شركة قابضة
دوربريدج سيكورتيز ليمتد *	50 %	50 %	المملكة المتحدة	تطوير العقارات
شركة الصاحبة الدولية للاستثمار المحدودة	100 %	100 %	المملكة المتحدة	تطوير العقارات
شركة بنيان الصاحبة لإدارة المشاريع ذ.م.	99 %	99 %	الكويت	إدارة مشاريع
شركة العاصمة العقارية ش.م.	99.91 %	99.74 %	الكويت	عقارات
شركة الصاحبة العقارية البحرين ش.ش.و.	100 %	100 %	مملكة البحرين	عقارات
شركة الصاحبة العالمية لمراكز الترفيه ش.م.ك.	90 %	90 %	الكويت	ترفيه
محتفظ بها من خلال هدية القابضة ذ.م.				
سارك ذ.م.	100 %	100 %	ألمانيا	تأجير عقارات
دانة ليبينستل ذ.م.	50 %	50 %	ألمانيا	شركة غير عاملة
دانة سينيورنأينشتونج ذ.م.	40 %	40 %	ألمانيا	تشغيل دار رعاية
دانة أمبولانتية فيجدايينسته ذ.م.	40 %	40 %	ألمانيا	تقديم خدمات إلى دار الرعاية
دانة سرفيسز ذ.م. (جريدو ذ.م.) *	40 %	40 %	ألمانيا	تقديم خدمات إلى دار الرعاية
محتفظ بها من خلال شركة صاحبة انترناشونال انفستمنس ليمتد:				
صاحبة جيرسي ليمتد	100 %	100 %	المملكة المتحدة	عقارات
صاحبة انفستمنت (برمنجهام) ليمتد	100 %	100 %	المملكة المتحدة	عقارات
صاحبة انفستمنت ريزدنشال ليمتد	100 %	100 %	المملكة المتحدة	عقارات



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

19 شركات تابعة (تتمة)

الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	نسبة الملكية		اسم الشركة
		31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
				محتفظ بها من خلال شركة بنیان الصاحبة لإدارة المشاريع ذ.م.م.:
عقارات	سلطنة عمان	% 99.00	% 99.00	الصويحرة العقارية ش.م.م.
عقارات	سلطنة عمان	% 99.00	% 99.00	الصويحرة للتطوير ش.م.م.
عقارات	سلطنة عمان	% 99.00	% 99.00	الصويحرة العالمية ش.م.م.
عقارات	سلطنة عمان	% 99.00	% 99.00	الوقيبة العقارية ش.م.م.
عقارات	سلطنة عمان	% 99.00	% 99.00	الوقيبة للتطوير ش.م.م.
عقارات	سلطنة عمان	% 99.00	% 99.00	الحد للتطوير ش.م.م.
عقارات	سلطنة عمان	% 99.00	% 99.00	عمق العقارية ش.م.م.

تنتهي السنة المالية لجميع الشركات التابعة السابقة في 31 ديسمبر باستثناء شركة دروبريدج سيكيورتيز ليمتد وشركة الصاحبة الدولية للاستثمار المحدودة حيث تنتهي السنة المالية لهذه الشركات في 30 نوفمبر.

* خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، استمرت المجموعة في جميع شركة دروبريدج سيكيورتيز ليمتد وشركة دانا لبيبيستل ذ.م.م. وشركة دانة سينيورناينشتمون ذ.م.م. وشركة دانة أمبولانتية فيجداينسته ذ.م.م. وشركة دانة سرفيسز ذ.م.م. (جريدو ذ.م.م.) حيث إن المجموعة تتحمل غالبية مخاطر الملكية بحيث يمكنها الاستفادة من أنشطتها.

20 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين وشركات المحاصة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وشركات يسيطرون عليها أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً ويتعاملون مع المجموعة. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

إن المعاملات التي تمت مع أطراف ذات علاقة المتضمنة في بيان الدخل المجموع هي كما يلي:

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
120,000	120,000

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح 18)

إن الأرصدة لدى أطراف ذات علاقة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع هي كما يلي:

المجموع	المجموع
2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
39,733	53,503
801,380	742,765

أطراف ذات علاقة أخرى	شركات تخضع لسيطرة مشتركة
دينار كويتي	دينار كويتي

موظفون مدينون (إيضاح 7)

مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 7)

إن المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة تستحق القبض عند الطلب ولا تحمل فائدة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019

20 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

مكافأة موظفي الإدارة العليا:
إن مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة خلال السنة هي كما يلي:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي
621,913	571,439
341,758	283,602
963,671	855,041

مزايًا قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

21 معلومات القطاع

تراقب الإدارة نتائج التشغيل لقطاعاتها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى بيان الدخل المجموع للقطاعات المبينة في الجدول أدناه:

تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرةً بقطاع:

- عمليات عقارية : تتمثل في تطوير وتأجير العقارات.
- عمليات فندقية : تتمثل في نشاطات الضيافة الفندقية من خلال فندق جي دبليو ماريوت الكويت وفندق كورت يارد الكويت ومركز الراية للمؤتمرات - الكويت.
- عمليات دور الرعاية : تتمثل في أنشطة الرعاية التي تقوم بها الشركة التابعة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

21 معلومات القطاعات (تمة)

فيما يلي تفاصيل القطاعات المذكورة أعلاه والتي تشكل معلومات قطاعات التشغيل للمجموعة:

		31 ديسمبر 2019				31 ديسمبر 2018			
	الجموع	عمليات دور رعاية	عمليات فندقية	عمليات عقارية	الجموع	عمليات دور رعاية	عمليات فندقية	عمليات عقارية	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
إيرادات القطاع	18,958,626	9,766,266	15,893,816	44,618,708	19,033,788	10,397,888	16,029,138	45,460,814	
تكاليف تشغيل القطاع	(3,057,995)	(3,886,157)	(11,727,390)	(18,671,542)	(4,224,533)	(3,906,670)	(11,535,108)	(19,666,311)	
إجمالي ربح القطاع	15,900,631	5,880,109	4,166,426	25,947,166	14,809,255	6,491,218	4,494,030	25,794,503	
حصة في نتائج شركة محاصة. بالصافي بعد الضريبة	1,866,251	-	-	1,866,251	4,899,477	-	-	4,899,477	
استهلاك مصروفات إدارة وتسويق	(3,352,064)	(1,505,726)	(1,016,419)	(5,874,209)	(2,896,406)	(1,422,431)	(1,050,313)	(5,369,150)	
تكاليف تمويل	(2,641,607)	(1,838,960)	(1,400,182)	(5,880,749)	(3,032,856)	(2,087,455)	(1,291,501)	(6,411,812)	
ضرائب على شركات تابعة خارجية	(808,888)	(87,626)	(553,707)	(1,450,221)	2,464	(82,192)	(606,871)	(686,599)	
نتائج القطاع	10,964,323	2,447,797	1,033,747	14,445,867	13,781,934	2,899,140	1,364,292	18,045,366	
إيرادات فوائد	45,552	-	-	45,552	-	-	-	18,472	
إيرادات استثمارات	843,380	-	-	843,380	-	-	-	84,152	
انخفاض قيمة عقارات استثمارية	(407,172)	-	-	(407,172)	-	-	-	254,070	
ربح من بيع ممتلكات	7,603,499	-	-	7,603,499	-	-	-	48,232	
إيرادات أخرى غير تشغيلية	230,653	-	-	230,653	-	-	-	-	
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(1,139,431)	-	-	(1,139,431)	-	-	-	(903,265)	
ربح السنة	21,622,348	-	-	21,622,348	-	-	-	17,547,027	
موجودات القطاع	318,276,461	4,647,902	35,478,027	358,402,390	266,420,560	8,879,800	37,767,884	313,068,244	
استثمار في شركة محاصة	10,606,712	-	-	10,606,712	8,352,038	-	-	8,352,038	
مجموع الموجودات	328,883,173	4,647,902	35,478,027	369,009,102	274,772,598	8,879,800	37,767,884	321,420,282	
مطلوبات القطاعات	179,763,730	2,670,753	20,603,995	203,038,478	143,833,436	3,016,194	22,186,337	169,035,967	
إنفاق رأسمالي	50,606,524	771,343	332,014	51,709,881	27,544,510	1,524,294	514,030	29,582,834	



21 معلومات القطاعات (تمة)

المعلومات الجغرافية
تعمل المجموعة في سوقين جغرافيين هما الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي وأوروبا. يبين الجدول التالي توزيع الإيرادات والموجودات والنفقات الرأسمالية لقطاعات المجموعة.

	31 ديسمبر 2018			31 ديسمبر 2019		
	الجموع دينار كويتي	أوروبا دينار كويتي	الكويت ودول التعاون الخليجي دينار كويتي	الجموع دينار كويتي	أوروبا دينار كويتي	الكويت ودول التعاون الخليجي دينار كويتي
إيرادات	45,460,814	16,478,919	28,981,895	44,618,708	16,355,780	28,262,928
موجودات	321,420,282	57,103,499	264,316,783	369,009,102	56,995,387	312,013,715
نفقات رأسمالية	29,582,834	514,030	29,068,804	51,709,881	2,676,139	49,033,742



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة ولكن يتم إدارة هذه المخاطر بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والأدوات الرقابية الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسئوليات المنوطة به.

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من أدوات مالية غير مشتقة مثل التمويل التجاري والإسلامي والدائنين. إن الغرض الرئيسي لهذه المطلوبات المالية هو تمويل أنشطة العمليات التي تقوم بها المجموعة. إن المجموعة لديها موجودات مالية متنوعة مثل المدينين والأرصدة لدى البنوك والودائع الثابتة والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

إن المخاطر الرئيسية الناجمة عن الأدوات المالية هي مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

إن مجلس إدارة الشركة الأم ولجنة المخاطر والتدقيق الداخلي هما المسؤولان الرئيسيان عن الإدارة الشاملة للمخاطر بما في ذلك وضع ومراجعة واعتماد سياسات إدارة كل فئة من هذه المخاطر الموجزة أدناه.

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تتضمن أسعار السوق ثلاثة فئات من المخاطر: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر أسعار العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم.

مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر احتمال تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة السوقية. تتعرض المجموعة لمخاطر التغير في أسعار الفائدة السوقية بتعلق بصورة أساسية بالتزامات الدين طويلة الأجل للمجموعة التي لها معدلات فائدة متغيرة.

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو على القيمة العادلة للأدوات المالية. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة فيما يتعلق بالودائع الثابتة والتمويل التجاري التي تحمل معدلات فائدة ثابتة ومتغيرة. تدير المجموعة هذه المخاطر عن طريق الاحتفاظ بمزيج مناسب من القروض ذات معدلات الفائدة الثابتة والمتغيرة.

يتم مراقبة المراكز بصورة دورية للتأكد من بقاء المراكز في الحدود الموضوعية.

يوضح الجدول التالي حساسية ربح السنة للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة من حيث النقاط الأساسية اعتباراً من بداية السنة. يستند هذا الاحتساب إلى الأدوات المالية ذات المعدل المتغير للمجموعة المحتفظ بها في تاريخ كل تقارير مالية. مع الحفاظ على كافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

التأثير على الربح قبل
حصة مؤسسة الكويت
للتقدم العلمي وضريبة
دعم العمالة والزكاة
ومكافأة مجلس الإدارة
دينار كويتي

الزيادة / النقص
في النقاط الأساسية

	2019	2018
	دينار كويتي	دينار كويتي
	يورو	يورو
	جنيه إسترليني	جنيه إسترليني
421,463	25	292,436
48,306	25	51,720
12,764	25	12,355

تستند الحساسية إلى الحركات في أسعار الفائدة إلى أساس مائل. حيث إن الأدوات المالية التي ينتج عنها حركات غير مائلة غير جوهرية.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

يقصر الحد الأقصى لتعرض المجموعة للمخاطر على القيمة الدفترية للموجودات المالية المدرجة في تاريخ التقارير المالية كما هو موجز أدناه:

22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
5,390,433	6,497,570	أرصدة لدى البنوك (إيضاح 6)
2,300,000	6,744,193	ودائع ثابتة
1,461,464	1,421,333	مدينون (إيضاح 7)
801,380	742,765	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 7)
9,953,277	15,405,861	إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك والودائع الثابتة والمدينين والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة:

الأرصدة لدى البنوك والودائع الثابتة

إن التعرض لمخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك والودائع الثابتة لا يعتبر جوهرياً. حيث إن الأطراف المقابلة هي مؤسسات مالية ذات سمعة جيدة وملاءة ائتمانية مرتفعة.

المدينون

لا تتعامل المجموعة إلا مع الأطراف المعروفة وذوي الملاءة الائتمانية. تشترط سياسة المجموعة على جميع العملاء الراغبين في التعامل مع المجموعة وفقاً لشروط الائتمان الخضوع لإجراءات التحقق الائتماني. وتسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان لديها فيما يتعلق بالعملاء من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة أرصدة المدينين القائمة.

بالنسبة للمدينين، يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة باستخدام مصفوفة مخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. وتستند معدلات الخصصات إلى عدد أيام التأخر في السداد وقطاعات العملاء ذات أنماط الخسائر المماثلة (أي نوع المنتجات والعملاء وغيرها). يعكس الاحتساب المعلومات المؤيدة والمعقولة المتاحة في تاريخ البيانات المالية المجمعة حول الأحداث السابقة والظروف الحالية والتوقعات بالظروف الاقتصادية المستقبلية. بصورة عامة، يتم شطب المدينين في حالة ألا تخضع الأرصدة المتأخرة لأكثر من سنة واحدة لإجراء إنفاذ القانون ولا توجد احتمالية لاسترداد هذه المبالغ في المستقبل المنظور. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل رصيد من أرصدة المدينين. ليس لدى المجموعة أية سياسة للحصول على ضمانات مقابل المدينين.

يوضح الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة للمدينين لدى المجموعة باستخدام مصفوفة الخصصات:

المدينون						31 ديسمبر 2019
المجموع	عدد أيام التأخر في السداد					مجموع القيمة الدفترية المقدره عند التعثر
	365-120 يوماً	120-90 يوماً	90-60 يوماً	60-30 يوماً	أقل من 30 يوماً	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,791,395	358,278	537,419	447,849	268,709	179,140	مجموع القيمة الدفترية المقدره عند التعثر
370,062	111,020	74,012	55,509	74,012	55,509	خسائر الائتمان المقدره
% 21	% 31	% 14	% 12	% 28	% 31	معدل خسائر الائتمان المتوقعة



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة) مخاطر الائتمان (تتمة)

(الدينون (تتمة)

الدينون						31 ديسمبر 2018
المجموع	عدد أيام التأخر في السداد					مجمّل القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر
	أقل من 30 يوماً	30-60 يوماً	60-90 يوماً	90-120 يوماً	أكثر من 120 يوماً	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2,031,526	334,728	711,034	507,882	203,153	274,729	مجمّل القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر
570,062	171,019	142,516	114,012	85,509	57,006	خسائر الائتمان المقدرة
% 28	% 51	% 20	% 22	% 42	% 21	معدل خسائر الائتمان المتوقعة

المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

تعتبر الإدارة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة يمكن استردادها بالكامل. وبالتالي فإن التعرض لمخاطر الائتمان يعتبر ضئيلاً.

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. يمكن أن تنشأ مخاطر السيولة عن تغيرات السوق أو تدني درجة الائتمان مما قد يتسبب في نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. تهدف المجموعة للمحافظة على التوازن بين استمرارية ومرونة التمويل من خلال استخدام الحسابات المكشوفة لدى البنوك والتمويل التجاري والإسلامي.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019 و31 ديسمبر 2018 استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير الخصومة:

المجموع	أكثر من سنة واحدة	6-12 أشهر	3-6 أشهر	خلال 3 أشهر	2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31,216,063	17,688,820	4,834,843	3,118,862	5,573,538	دائنون ومطلوبات أخرى
47,273,830	45,515,926	879,592	439,156	439,156	تمويل تجاري
197,083,374	189,750,957	4,043,510	1,733,285	1,555,622	تمويل إسلامي
3,237,095	2,427,821	269,758	269,758	269,758	مطلوبات تأجير
278,810,362	255,383,524	10,027,703	5,561,061	7,838,074	مجموع المطلوبات
964,625	-	964,625	-	-	مطلوبات محتملة
90,000,000	28,956,323	32,977,850	12,389,946	15,675,881	التزامات رأسمالية
90,964,625	28,956,323	33,942,475	12,389,946	15,675,881	اجمالي المطلوبات المحتملة والتزامات



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

المجموع	أكثر من سنة واحدة	12-6 أشهر	6-3 أشهر	خلال 3 أشهر	2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
435,317	-	435,317	-	-	مستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية
26,431,698	18,733,047	814,155	1,011,814	5,872,682	دائنون ومطلوبات أخرى
46,670,089	45,012,761	829,089	414,261	413,978	تمويل تجاري
167,668,730	161,026,223	3,693,757	1,404,273	1,544,477	تمويل إسلامي
241,205,834	224,772,031	5,772,318	2,830,348	7,831,137	مجموع المطلوبات
937,560	-	937,560	-	-	مطلوبات محتملة
107,654,499	47,841,203	30,684,596	14,790,088	14,338,612	التزامات رأسمالية
108,592,059	47,841,203	31,622,156	14,790,088	14,338,612	اجمالي المطلوبات المحتملة والالتزامات

23 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. تستند قائمة استحقاق النقد والنقد المعادل والودائع الثابتة والمدينون والموجودات الأخرى والدائنون والمطلوبات الأخرى والقروض والسلف التي تحمل فائدة في نهاية السنة إلى ترتيبات السداد التعاقدية. تتحدد قائمة استحقاق باقي الموجودات استناداً إلى تقدير الإدارة لسيولة تلك الموجودات. يتم مراقبة قائمة الاستحقاق من قبل الإدارة للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية.

إن قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات كما يلي:

المجموع	أكثر من سنة واحدة	12-6 شهر	6-3 أشهر	خلال 3 أشهر	2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	الموجودات
6,617,854	-	-	-	6,617,854	النقد والأرصدة لدى البنوك
6,744,193	-	-	6,744,193	-	ودائع ثابتة
285,816	-	-	-	285,816	مخزون
12,124,081	2,463,827	1,720,408	1,857,467	6,082,379	مدينون وموجودات أخرى
5,937,553	5,825,503	112,050	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
10,606,712	10,606,712	-	-	-	حصة في شركة محاصة
917,783	562,395	177,694	88,847	88,847	موجودات حق استخدام
259,963,689	259,963,689	-	-	-	عقارات استثمارية
65,811,421	65,811,421	-	-	-	ممتلكات ومعدات
369,009,102	345,233,547	2,010,152	8,690,507	13,074,896	إجمالي الموجودات
31,216,063	17,688,820	4,834,843	3,118,862	5,573,538	المطلوبات
29,927,962	28,868,000	533,515	264,101	262,346	دائنون ومطلوبات أخرى
138,657,358	138,657,358	-	-	-	تمويل تجاري
3,237,095	2,427,821	269,758	269,758	269,758	تمويل إسلامي
203,038,478	187,641,999	5,638,116	3,652,721	6,105,642	مطلوبات تأجير
165,970,624	157,591,548	(3,627,964)	5,037,786	6,969,254	إجمالي المطلوبات
					صافي الموجودات



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

23 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

المجموع	أكثر من سنة واحدة	12-6 شهرًا	6-3 أشهر	خلال 3 أشهر	2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	الموجودات
7,814,245	-	-	-	7,814,245	النقد والأرصدة لدى البنوك
2,300,000	-	-	2,300,000	-	ودائع ثابتة
258,040	-	-	-	258,040	مخزون
13,998,693	4,008,550	2,105,918	2,037,147	5,847,078	مدينون وموجودات أخرى
5,071,292	4,988,292	83,000	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
8,352,038	8,352,038	-	-	-	حصة في شركة محاصة
211,560,563	211,560,563	-	-	-	عقارات استثمارية
72,065,411	72,065,411	-	-	-	ممتلكات ومعدات
321,420,282	300,974,854	2,188,918	4,337,147	13,919,363	إجمالي الموجودات
					المطلوبات
435,317	-	435,317	-	-	مستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية
26,431,698	18,733,047	814,155	1,011,814	5,872,682	دائنون ومطلوبات أخرى
28,179,918	27,127,223	529,855	262,291	260,549	تمويل تجاري
113,989,034	113,180,423	519,286	9,658	279,667	تمويل إسلامي
169,035,967	159,040,693	2,298,613	1,283,763	6,412,898	إجمالي المطلوبات
152,384,315	141,934,161	(109,695)	3,053,384	7,506,465	صافي الموجودات

24 المطلوبات المحتملة والالتزامات الرأس مالية

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، كان على المجموعة المطلوبات المحتملة والالتزامات الرأس مالية التالية:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
937,560	964,625	خطابات ضمان
107,654,499	90,000,000	مشروعات انشاءات
108,592,059	90,964,625	



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

25 إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهمون.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض الذي يمثل صافي الدين مقسوم على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة الدائنين ومطلوبات أخرى والتمويل التجاري والإسلامي ناقصاً النقود والأرصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين. يتضمن رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم ناقصاً احتياطي القيمة العادلة.

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
20,665,455	20,213,213	دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الإيجارات المستلمة مقدماً ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين)
142,168,952	168,585,319	تمويل محدد الأجل
(7,814,245)	(6,617,854)	ناقصاً: النقود والأرصدة لدى البنوك
155,020,162	182,180,678	صافي الدين
149,698,475	163,301,939	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
172,021	(694,240)	ناقصاً: احتياطي القيمة العادلة
149,870,496	162,607,699	إجمالي رأس المال
304,890,658	344,788,377	رأس المال وصافي الدين
% 50.84	% 52.84	معدل الإقراض



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2019

26 القيمة العادلة للأدوات المالية

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المدرجة بالقيمة العادلة حسب مستويات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

المجموع	المستوى 3	المستوى 1	2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
112,050	-	112,050	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
271,249	271,249	-	محافظ مسعرة مدارة
5,554,254	5,554,254	-	محفظة غير مسعرة مدارة
			أوراق مالية غير مسعرة
5,937,553	5,825,503	112,050	

المجموع	المستوى 3	المستوى 1	2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
83,000	-	83,000	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
269,140	269,140	-	محافظ مسعرة مدارة
4,719,152	4,719,152	-	محفظة غير مسعرة مدارة
			أوراق مالية غير مسعرة
5,071,292	4,988,292	83,000	

خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2019 و2018، لم تكن هناك أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 لقياسات القيمة العادلة. كما لم تكن هناك أية تحويلات من أو إلى المستوى 3 لقياسات القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالية تحليل الحركة في الأدوات المالية المصنفة ضمن المستوى 3 والمسجلة بالقيمة العادلة.

في نهاية السنة	التغير في القيمة العادلة	في بداية السنة	2019 ديسمبر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
5,825,503	837,211	4,988,292	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى



المعالجة