

KRH  العقارية
AL AQAARIA

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ق.
Kuwait Real Estate Holding Company K.S.H.C



التقرير السنوي



كلمة رئيس مجلس الإدارة التقرير السنوي لعام 2019

السادة المساهمون الكرام :

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، يسرني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن إخواني أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم في إجتماع الجمعية العمومية العادية للشركة الكويتية العقارية القابضة ، وأن أعرض عليكم التقرير السنوي للعام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2019 ، وتقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية وتقرير الحوكمة وتقرير الرقابة الداخلية وكذلك تقرير مراقبي الحسابات .

واصلت الشركة الكويتية العقارية القابضة تخفيض التزاماتها المالية والعمل على هيكلة أوضاع وعمليات الشركة التشغيلية وتعزيز وتنمية مصادر الدخل والبحث عن فرص جديدة تضمن تحقيق إستقرار الإيرادات والأرباح .

وعلى صعيد القطاع العقاري الذي شهد إرتفاعاً ملحوظاً في أعداد العقارات المتداولة خلال العام 2019 ، وصل معها إجمالي العقارات المتداولة خلال عام إلى نحو 7079 عقار بقيمة إجمالية بلغت 3.6 مليارات دينار كويتي ، مقارنة بـ 6351 عقار في العام الماضي 2018 بلغت قيمتها الإجمالية آنذاك 3.7 مليارات دينار كويتي ، وذلك بحسب البيانات الإحصائية الصادرة عن إدارة التسجيل العقاري والتوثيق .

وبنظرة تفصيلية على تعاملات السوق العقاري يتضح أن أعداد العقارات المتداولة في 2019 لجميع القطاعات العقارية قد إرتفعت بواقع 728 عقاراً عن عام 2019 وبنسبة إرتفاع بلغت 11.3% ، في حين تراجعت القيمة الإجمالية للعقارات المتداولة في 2019 بواقع 100 مليون دينار كويتي وبنسبة تراجع بلغت 2.8% ، وقد احتل العقار الخاص (السكني) المركز الأول في حجم التداولات العقارية بواقع 4728 عقاراً في 2019 ، وبقية إجمالية قدرها 1.5 مليار دينار كويتي مقارنة بـ 4318 عقاراً في 2018 بقيمة 1.3 مليار دينار كويتي .



وفي المركز الثاني جاء العقار الإستثماري بواقع 1770 عقاراً بلغت قيمتها 1.2 مليار دينار كويتي في 2019 مقارنة بـ 1791 عقاراً بلغت قيمتها الإجمالية آنذاك 1.6 مليار دينار كويتي .

أما العقار التجاري فجاء في المركز الثالث بإجمالي 472 عقاراً في 2019 بلغت قيمتها 618.9 مليون دينار كويتي ، مقارنة بـ 132 عقاراً في 2018 بقيمة 584.4 مليون دينار كويتي .

المساهمين الكرام :

وعلى صعيد الإقتصاد فقد أظهرت التجارب أن هناك تعطش من جانب القطاع الخاص للفرص والمشاريع التنموية ذات الأثر الإيجابي على الإقتصاد والمواطنين والتي تضمن إيجاد وظائف حقيقية للمواطنين و إستدامة للإيرادات وهي أسباب محفزة للحكومة لطرح وتحرير إحتكار الأراضي حتى تتمكن الشركات العقارية من إستثمار المزيد من الأموال في فرص ومشاريع عقارية تنموية واستثمارية وغيرها حيث أن طفرة ونشاط القطاع العقاري يحرك السوق المالي بكافة قطاعاته إضافة إلى القطاعات الإنشائية وحيث أننا جزء من الإقتصاد الكويتي نتأثر إيجاباً وسلباً بالأداء العام ونحن في عام جديد ورغم التحديات التي تواجه ميزانية الدولة إلا أن هناك توقعات متفائلة تشير إلى أن الإقتصاد الكويتي من المتوقع أن يسجل نمواً يتراوح بين 1.8% إلى 3.05% في أفضل الأحوال خلال عام 2020 وهذا الأمر مرتبط بتحسينات أسعار النفط والصرف الحكومي على المشاريع الكبرى.

يبقى إرتباط نمو أداء الإقتصاد الكويتي بشكل كلي على النفط يجعل ميزانية الدولة عرضة للتقلبات والعجز خصوصاً وأن تذبذب وتراجع أسعار النفط يزيد الضغط على الميزانية العامة للكويت وذلك تزامناً مع استمرار إنخفاض مستوى الصندوق الإحتياطي العام في ظل غياب تدابير الإصلاح الإقتصادي أو إقرار قانون جديد للدين العام ، وعلى صعيد آخر يمكن أن تشكل الضغوط المالية المتزايدة وإطلاق خطة خمسية جديدة حافزاً لبدء تنفيذ إصلاحات قد تعزز من النمو ، خاصة بعد إنتخابات مجلس الأمة المقرر إجراؤها في الربع الرابع من عام 2020.

KRH



AL AQARIYA

إخواني الحضور الكريم:

رغم التحديات ومما لا شك فيه أن الإقتصاد الكويتي يحتفظ بأساسيات قوية على الرغم من ضعف بعض المؤشرات إلى حد ما ، حيث من المتوقع أن يظل نمو القطاع غير النفطي قريباً من توقعات 2019 عند مستوى 2.5% خلال الفترة 2020-2022 لكن نؤكد مجدداً أن ذلك يتطلب رؤية أكثر وضوحاً ومعالجة جذرية للخلل في الميزانية وزيادة الصرف والإنفاق الإستثماري لتنفيذ المشاريع الكبرى المتأخرة في مختلف القطاعات لاسيما قطاعي الطاقة والبتروكيماويات اللذان يمكن أن يحققا تنوع يزيد من دخل الدولة والتي تأخرت وتيرة الترسيات بها على مدار العامين الماضيين .

المساهمين الكرام :

يبقى عامل الثقة والإستقرار ممثلاً في القوة المالية للدولة وفق ما ثبت عن وكالة التصنيف الإئتماني " Standard & Poor's " تصنيف دولة الكويت عن (AA) ، مع نظرة مستقبلية مستقرة أهم المؤشرات التي تمنح القطاع الخاص إطمئناناً نحو السوق المحلي حيث يؤكد ذلك التصنيف القوة المالية الكبيرة التي تتمتع بها الدولة على صعيد المدخرات المتراكمة في مخزون ضخم من الأصول السيادية وأكبر صندوق سيادي في العالم بالنسبة إلى حجم الإقتصاد إلا أن ذلك يجب أن ينعكس على تحسن الإقتصاد العام وأداؤه وكذلك أداء القطاع الخاص .

أما بخصوص السوق المالي فقد تصدر " سوق الكويت " الأسواق الخليجية وحقق إرتفاعات بلغت نسبتها 32% محققاً أعلى مستوى له منذ إعادة تقسيم مؤشرات السوق خلال شهر إبريل 2018 و نتيجة تطوير وإدخال التحسينات على السوق باتت بورصة الكويت تحت مجهر الصناديق وكبار شركات الإستثمار العالمية بعد إنضمام وترقية بورصة الكويت على مؤشر " MSCI " للأسواق الناشئة .



إخواني المساهمين الكرام :

واصلت الشركة الكويتية العقارية القابضة التركيز على تطوير نموذج عملها وكذلك الإهتمام بالموارد البشرية التي تمثل أحد عناصر التطوير والإرتقاء و التقدم في مجالات العمل المختلفة من أجل المحافظة على أصول وممتلكات الشركة وتمييزها ، وواصلت الشركة تحقيق أداء متوازن وإيجابي مع التركيز والإهتمام على تقليل المخاطر وتنمية الفرص الإستثمارية التي تحت مظلتها وشركاتها التابعة.

البيانات المالية :

حققت الشركة الكويتية العقارية القابضة في العام الماضي 2019 أرباحاً صافية بلغت 118,128 د.ك بواقع 0.63 فلساً للسهم مقارنة بأرباح تبلغ 104,682 د.ك عن العام 2018 بمقدار 0.56 فلساً للسهم.

وبلغت إجمالي حقوق المساهمين 10,550,461 د.ك مقارنة مع 11,029,969 د.ك للعام 2018 بمقدار 0.55 فلساً للسهم .

وبلغت إجمالي الموجودات 35,882,575 د.ك مقارنة مع 36,462,445 د.ك للعام 2018.



المساهمون الكرام :

يسعدني في الختام أن أرفع بإسمكم جميعاً أسمى آيات التهاني والتبريكات من مقام حضرة صاحب السمو أمير البلاد الشيخ / صباح الأحمد الجابر الصباح وولي عهده الأمين ، وأن تشهد الكويت تحت رعاية وتوجيهات سمو الأمير التقدم والإزدهار داعين المولى أن يسدد خطى قيادتنا الحكيمة ويمدهم بعونه وتوفيقه ، ونسأله سبحانه وتعالى أن يديم نعمة الأمن والأمان على كويتنا الغالية وأن يحفظها من كل مكروه.

والشكر موصول إلى مساهمينا الكرام على الثقة التي أولوها لمجلس الإدارة وعلى ما يوفرونه من دعم مستمر وبدورنا نجدد العهد بمضاعفة جهودنا للحفاظ على مكتسبات ومقدرات الشركة الكويتية العقارية القابضة . ولا يفوتني أن أقدم لإخواني أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان المنبثقة على جهودهم وعطائهم ودعمهم للشركة.

و كذلك أصحاب الفضيلة العلماء أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية على جهودهم المباركة ، ويسجل مجلس الإدارة خالص التقدير لموظفي الشركة الذين لم ولن يدخروا وسعاً ولا جهداً في العمل المخلص لتحقيق أهداف الشركة الكويتية العقارية القابضة منذ التأسيس.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

محمد براك الخطير

رئيس مجلس الإدارة



تقرير الحوكمة عن عام 2019

الختويات

بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة	:	القاعدة الأولى
التحديد السليم للمهام والمسؤوليات	:	القاعدة الثانية
إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية	:	القاعدة الثالثة
ضمان ونزاهة التقارير المالية	:	القاعدة الرابعة
وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية	:	القاعدة الخامسة
تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية	:	القاعدة السادسة
الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب	:	القاعدة السابعة
إحترام حقوق المساهمين	:	القاعدة الثامنة
إدراك دور أصحاب المصالح	:	القاعدة التاسعة
تعزيز وتحسين الأداء	:	القاعدة العاشرة
التركيز على أهمية المسؤولية الإجتماعية	:	القاعدة الحادية عشر

تقرير الحوكمة

عن عام 2019

تمهيد :

التزاماً من الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ع (قابضة) بما نصت عليه تعليمات هيئة أسواق المال بشأن ضوابط الحوكمة ومعايير الإنضباط المؤسسي الصادر عن هيئة أسواق المال تقوم الشركة بشكل سنوي بإصدار تقرير الحوكمة الذي يعكس حرص الشركة الشديد على التطبيق الأمثل والسليم لقواعد الحوكمة ، ويظهر بجلاء تضافر الجهود المشتركة المبذولة من قبل مجلس إدارة الشركة وإدارتها التنفيذية في سبيل ذلك.

يعتبر مجلس إدارة الشركة وجود نظام محكم للحوكمة من الركائز الأساسية لإزدهار الشركة الكويتية العقارية القابضة ونموها على المدى البعيد ، حيث يلتزم المجلس بتعزيز القيمة التي تنعكس على المساهمين بشكل مباشر ومستمر ، مع الأخذ بعين الاعتبار مصالح كافة الأطراف المعنية من مساهمين وموظفين وموردين وعملاء وشركاء العمل ، وكذلك المجتمعات التي تعمل فيها الشركة.

يمثل المساهمون أعلى مستويات الحوكمة، ويحدد النظام الأساسي للشركة الإطار الذي يجب أن تعمل من خلاله الشركة الكويتية العقارية القابضة بإعتبارها شركة مساهمة عامة، حيث يأخذ إطار الحوكمة في الشركة بعين الاعتبار تطبيق المبادئ المتبعة والمعايير المحددة من قبل كل من : هيئة أسواق المال وبورصة الكويت ووزارة التجارة والصناعة ، وذلك من أجل وضع سياسة الشركة ومتطلباتها وتطلعاتها.

تطبيق الحوكمة في الشركة الكويتية العقارية القابضة:-

يعتبر مجلس الإدارة مكلفاً ومسؤولاً أمام مساهمي الشركة عن ضمان تماشي أهداف الشركة مع توقعات المساهمين وطموحاتهم ، كما أنه مكلفٌ بضمان فعالية أعمال إدارة الشركة ، مع التركيز على أن تتفق أهداف الشركة مع المتطلبات التشريعية وقواعد السلوك المهني المحددة من قبل هيئة أسواق المال.

تمثلت الخطوة الأولى على صعيد تطبيق نظام فعال لحوكمة الشركات من خلال رسم ملامح إطار الحوكمة وتطويره ، كي يمثل آليةً فعالةً تسهم بكفاءة عالية في إتمام هذا التطبيق الأمثل لإطار الحوكمة ، وفي سياق الجهود الرقابية الدؤوبة لقياس مدى فعالية تطبيق نظام حوكمة الشركة ، يقوم مجلس الإدارة بإجراء مراجعة دورية لإطار الحوكمة، وإجراء التعديلات اللازمة لعناصره (حيثما دعت الحاجة) ، وذلك لضمان توافقه مع الضوابط التنظيمية وبيئة الأعمال المتغيرة.

القاعدة الأولى**بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة****1.1: تشكيل مجلس الإدارة****نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة :-**

قامت الشركة ببناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة بحيث يكون غالبية أعضاء المجلس هم أعضاء غير تنفيذيين ويضم مجلس الإدارة عضو مستقل ، كما راعت الشركة في تشكيلها لمجلس الإدارة أن يضم مجلس الإدارة أعضاء ذوي خبرات متنوعة وطويلة في مجال عمل الشركة وكذلك في المجالات المحاسبية والمالية بما يساهم في إضافة الخبرات التي تحتاجها الشركة عند مناقشة الموضوعات المعروضة على مجلس الإدارة.

اعتمد مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة تشكيل المجلس الحالي في إجتماعه رقم (2019/3) المنعقد بتاريخ 13 مايو 2019 ، بما يتوافق مع أحكام قانون الشركات وتعليمات هيئة أسواق المال، وذلك على النحو التالي:-

تاريخ الانتخابات تعيين أمين السر	المؤهل العلمي	نصيف العضو	اسم العضو
2019/5/12	بكالوريوس إدارة الأعمال	رئيس مجلس الإدارة - غير تنفيذي	محمد براك المطير
2019/5/12	بكالوريوس في الهندسة	نائب رئيس مجلس الإدارة - غير تنفيذي	ناجي عبدالله العبداللهادي
2019/5/12	بكالوريوس إدارة الأعمال	عضو مجلس الإدارة - مستقل	سعود عبدالعزيز المنصور
2019/5/12	بكالوريوس إدارة الأعمال	عضو مجلس الإدارة - تنفيذي	طارق إبراهيم المنصور
2019/5/12	بكالوريوس إدارة الأعمال	عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي	عبدالله محمد المطير
2019/5/12	بكالوريوس إدارة الأعمال	عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي	فراس يوسف الغسانم
2019/5/12	بكالوريوس إدارة الأعمال والعقارات والتأمين	عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي	مشعل عبدالعزيز المنصور
2019/05/13	دبلوم معهد اتصالات والملاحة	أمين سر مجلس الإدارة	سالم عبدالرزاق المنصوري

المناصب الحالية لأعضاء مجلس الإدارة للشركة الكويتية العقارية القابضة

السيد / محمد براك المطير	
1	رئيس مجلس إدارة - الشركة الكويتية العقارية القابضة.
2	عضو مجلس إدارة الشركة الخليجية للتعمير - المملكة العربية السعودية

السيد / ناجي عبدالله العبدالهادي	
1	نائب رئيس مجلس إدارة - الشركة الكويتية العقارية القابضة
2	المدير العام - العبدالهادي للإستشارات الهندسية .

السيد / سعود عبدالعزيز المنصور	
1	عضو مجلس إدارة - الشركة الكويتية العقارية القابضة - عضو مستقل
2	عضو مجلس الإدارة - شركة بيلارز للإستثمار المالي (إستراتيجيا سابقاً)
3	عضو مجلس إدارة إتحاد الناشرين العرب.

السيد / طارق إبراهيم المنصور	
1	الرئيس التنفيذي - الشركة الكويتية العقارية القابضة
2	عضو مجلس الإدارة - الشركة الكويتية العقارية القابضة
3	رئيس مجلس إدارة - شركة الفنار للإستثمار
4	عضو مجلس إدارة - مجموعة الإمتياز الإستثمارية
5	عضو مجلس إدارة - إتحاد الشركات الإستثمارية
6	عضو مجلس إدارة - شركة العمران للتطوير العقاري

السيد / عبدالله محمد المطير	
1	عضو مجلس إدارة - الشركة الكويتية العقارية القابضة
2	رئيس مجلس إدارة - شركة المطير المتحدة .
3	رئيس مجلس إدارة - شركة أمانكو للأمن والحراسة والمعدات الأمنية 2006 حتى تاريخه .

السيد / نراس يوسف الغانم	
1	عضو مجلس إدارة - الشركة الكويتية العقارية القابضة
2	نائب رئيس مجلس إدارة والعضو المنتدب - شركة المرزم العقارية
3	مدير وشريك - شركة الغانم الأهلية للتجارة العامة والمقاولات
4	مدير وشريك - شركة ديفانو للأثاث والمفروشات
5	مدير وشريك - شركة ومعهد إنترناشيونال الصبحي

السيد / مشعل عبدالعزيز النصار	
1	عضو مجلس إدارة - الشركة الكويتية العقارية القابضة
2	نائب رئيس مجلس الإدارة - الرابطة العالمية العقارية
3	عضو مجلس الإدارة - جنان العقارية - (المملكة العربية السعودية)
4	عضو مجلس الإدارة - صندوق التنمية الإستثماري الإسلامي

1.2: إجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2019

عقد مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة عدد (7) إجتماعات خلال العام 2019 ، ويوضح الجدول التالي تفاصيل تلك الإجتماعات وعدد الإجتماعات التي حضرها كل عضو.

عدد حضور الاجتماعات	اجتماع رقم (2019/7) تاريخ 2020/03/31	اجتماع رقم (2019/6) تاريخ 2019/11/13	اجتماع رقم (2019/5) تاريخ 2019/07/22	اجتماع رقم (2019/4) تاريخ 2019/05/14	اجتماع رقم (2019/3) تاريخ 2019/05/13	اجتماع رقم (2019/2) تاريخ 2019/03/25	اجتماع رقم (2019/1) تاريخ 2019/03/18	المنصب	اسم العضو
(7)	√	√	√	√	√	√	√	رئيس مجلس الإدارة	محمد براك المطير
(7)	√	√	√	√	√	√	√	نائب رئيس مجلس الإدارة	ناجي عبدالله العبد الهادي
(7)	√	√	√	√	√	√	√	عضو مجلس الإدارة	عبدالله محمد المطير
(4)	√	√	√	√				عضو مجلس الإدارة	طارق ابراهيم المنصور
(7)	√	√	√	√	√	√	√	عضو مجلس الإدارة	فراس يوسف الغانم
(7)	√	√	√	√	√	√	√	عضو مجلس الإدارة	مشعل عبدالعزيز النصار
(7)	√	√	√	√	√	√	√	عضو مجلس الإدارة	سعود عبدالعزيز المنصور

يتم التأشير بعلامة (√) في حال حضور عضو مجلس الإدارة الإجتماع.

تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر إجتماعات مجلس الإدارة

قام أمين سر مجلس الإدارة بإعداد سجل خاص لمحاضر إجتماعات مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القايضة وسجلات خاصة لمحاضر لجنتي المخاطر والتدقيق والترشيحات والمكافآت. يحتوي كل سجل على معلومات جدول أعمال كل إجتماع وتاريخه ومقر الإنعقاد وتوقيت بداية ونهاية الإجتماع. وكل إجتماع يحتفظ برقم مسلسل حسب السنة، كذلك تم إعداد ملفات خاصة تحفظ فيها محاضر الإجتماعات وما يتم فيها من مناقشات ومداومات ويتم تزويد أعضاء المجلس بجدول الأعمال معززاً بالوثائق المرتبطة به. وذلك قبل وقت كاف يسمح للأعضاء بدراسة بنود جدول الأعمال. ويتم توقيع محاضر الإجتماع من كل الحاضرين، والإجتماعات التي تتم بالتمرير يتم توقيع محاضرها من جميع الأعضاء، ويعمل أمين السر على حسن التنسيق وتوزيع المعلومات فيما يخص الأعضاء وبين أصحاب المصالح الآخرين.

القاعدة الثانية

التحديد السليم للمسؤوليات والمهام

2.1: المهام والصلاحيات

قام مجلس الإدارة بإعتماد لائحة مجلس الإدارة والتي توضح بشكل تفصيلي كافة مهام وصلاحيات وإختصاصات مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية والتي توضح الفصل في المهام والصلاحيات بين مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية وبما يضمن الإستقلالية والفعالية التامة لكافة الأطراف.

ميثاق عمل مجلس إدارة الشركة

- نص دليل عمل مجلس إدارة الشركة المعتمد من مجلس الإدارة في إجتماعه رقم (2016/2) على أن مجلس إدارة الشركة يتحمل المسؤولية الشاملة عن الشركة الكويتية العقارية القابضة ، بما في ذلك وضع الأهداف الإستراتيجية للشركة وإستراتيجية المخاطر، ومعايير الحوكمة ومسئولية الإشراف على الإدارة التنفيذية والحفاظ على مصالح المساهمين والدائنين والموظفين وجميع أصحاب المصالح، والتأكد من أن إدارة الشركة تتم بشكل سليم وضمن إطار القوانين والتعليمات النافذة من الجهات الرقابية والنظام الأساسي واللوائح والسياسات الداخلية للشركة، وفيما يلي نبذة عن الواجبات العامة لمجلس الإدارة :
- وضع أهداف الشركة وإستراتيجيتها وخططها وسياساتها وخطط الأعمال الرئيسية الخاصة بها والهيكل المالي والتنظيمي والوظيفي للشركة مع المراجعة الدورية .
- إقرار ميزانيات التقديرية السنوية والبيانات المالية المرحلية والسنوية.
- يتولى مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة جميع السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارة الشركة دون تجاوز لإختصاصات 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 ويتضمن فيه المعلومات والبيانات الخاصة بنشاط الشركة ومركزها المالي ونتائج أعمالها ومدى الإلتزام بقواعد الحوكمة .
- يؤدي مجلس الإدارة مهامه بمسؤولية وحسن نية وجدية وإهتمام، وتكون قراراته مبنية على معلومات وافية من الإدارة التنفيذية أو أي مصدر موثوق آخر، ويحق للمجلس إصدار تفويضات ببعض إختصاصاته 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 الإستثمار 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

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

2.2: أهم إنجازات مجلس إدارة الشركة خلال عام 2019

- حرص مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة على متابعة تنفيذ الخطط والأهداف الإستراتيجية التي وضعها، والتواصل الدائم مع الإدارة التنفيذية من أجل تحقيق تلك الإستراتيجيات، كما قد أولى مجلس الإدارة أهمية كبيرة لمعايير حوكمة الشركات، ولم يكن ذلك فقط لتنفيذ الإجراءات المطلوبة منه ولكن أيضاً رغبة في جعل تلك المعايير أسلوب عمل وإستراتيجية داخل الشركة، وخلال العام الماضي برزت عدة إنجازات قام بها المجلس في تلك المجالات نورد نبذة عن أهمها كما يلي :
- مراجعة ملخص نتائج أعمال لجنة التدقيق الداخلي بشأن تقرير المدقق الداخلي لإدارات الشركة .
- التعاقد مع مدقق مستقل بشأن إعداد تقرير الرقابة الداخلية (ICR) .
- التعاقد مع مدقق مستقل بشأن تقديم خدمة التدقيق الداخلي .
- التعاقد مع مكتب مستقل بشأن إعداد تقرير تحديد وقياس المخاطر بالشركة.
- الإشراف العام على إنجاز التطبيق الفعال لقواعد الحوكمة وإجراءات الرقابة الداخلية .
- متابعة سير عمل الشركة مع الإدارة التنفيذية ومناقشة جميع ملاحظات الجهات الرقابية .
- عقد الإجتماعات الدورية مع مسؤولي إدارة المخاطر لمناقشة المخاطر المحتملة لدى الشركة .
- مراجعة جميع التقارير الدورية الصادرة عن اللجان المنبثقة من المجلس ومناقشة ما جاء فيها.
- الإشراف على أعمال لجنة الترشيحات والمكافآت بشأن عملية التقييم الذاتي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية .

2.3: اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

- شكل مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة العدد اللازم من اللجان المتخصصة وفقاً لقواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال، حيث يؤدي المجلس مهام عمله مدعوماً بهذه اللجان.
- يقوم مجلس الإدارة بتشكيل لجان دائمة ومؤقتة ، وذلك بهدف توزيع مهام ونشاطات مجلس الإدارة بين أعضاء المجلس .
- يتم تعيين أعضاء اللجان من قبل المجلس ويتم الإهتمام بمسألة تناوب الأعضاء بشكل دوري وفقاً لما يراه المجلس مناسباً ويتعين تعيين عدداً كافياً من أعضاء المجلس غير التنفيذيين في اللجان المعنية بالإضافة إلى الأعضاء المستقلين وفقاً لأفضل الممارسات والتعليمات المنظمة بهذا الشأن ، ويكون لكل لجنة ميثاق خاص بها يحدد غرض اللجنة فضلاً عن المؤهلات اللازمة لعضوية اللجنة.
- يكون تشكيل اللجان التابعة لمجلس الإدارة وفقاً لإجراءات عامة يضعها مجلس الإدارة تتضمن تحديد مهمة اللجنة ومدة عملها والصلاحيات الممنوحة لها خلال هذه المدة، وكيفية رقابة مجلس الإدارة عليها، وعلى اللجنة أن تبلغ مجلس الإدارة علماً بما تقوم بها وتتوصل إليه من نتائج أو تتخذه من قرارات بشفافية مطلقة ، وعلى مجلس الإدارة أن يتابع عمل اللجان بشكل دوري للتحقق في قيامها بالأعمال الموكلة إليه وتعتمد من قبل المجلس ، وقد يلتزم المجلس بالشروط الواجب توافرها في أعضاء اللجان والتي من ضمنها :-
- بأن تتوافر في العضو القدرات والمؤهلات المناسبة والخبرة الكافية والأمانة لأداء مهامه ومسؤولياته ، مع الإلمام بالقواعد المالية والمحاسبية والإدارية بالنسبة لعضوية لجنة التدقيق والمخاطر.
- أن لا تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة.
- يلتزم عضو اللجنة بما يلتزم عضو مجلس الإدارة في المحافظة التامة على سرية المعلومات وعدم إفشاء أسرار الشركة.

عضوية اللجان :

- وأن لا يقل عدد أعضاء كل لجنة عن ثلاثة أعضاء ولا يزيد عن خمسة أعضاء.
- وتكون مدة عضوية اللجنة من سنة إلى ثلاث سنوات ويجب أن لا تتجاوز المدة المتبقية من عضوية مجلس الإدارة.
- ويعين مجلس الإدارة عضواً بديلاً إذا شغل مركز أحد أعضاء اللجنة.
- وتختار كل لجنة من أعضائها رئيساً في أول إجتماع لها كما يتم إختيار مقرر اللجنة من بين موظفي الشركة ، وفيما يلي بيان بتلك اللجان :-

أولاً: لجنة إدارة المخاطر:

الهدف:

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

التشكيل:

تاريخ التشكيل: 13 مايو 2019

المدة: مدة عمل المجلس

وقد تم تشكيل اللجنة من ثلاثة أعضاء من أعضاء مجلس الإدارة الغير تنفيذيين وتضم اللجنة من بين أعضائها عضواً مستقلاً.

الاسم	المنصب
السيد/ مشعل عبدالعزيز النصار	رئيس - غير تنفيذي
السيد/ سعود عبدالعزيز المنصور	عضو - مستقل
السيد/ عبدالله محمد المطير	عضو - غير تنفيذي
الآنسة/ ريم فهد المشعان	أمين سر

الاجتماعات للجنة المخاطر خلال العام 2019

تاريخ الاجتماع	رقم الاجتماع	عدد الحاضرين
2019/03/08	2019/1	4
2019/06/24	2019/2	4
2019/11/11	2019/3	4
2019/12/26	2019/4	4

اجتمعت لجنة المخاطر بالاجتماعات المدونة أعلاه واطلعت على :-

- مسودة تقرير إدارة المخاطر من عام 2018 من قبل السادة /مكتب بيكرتلي الكويت ودراسته وتمت الموافقة عليه ، وذلك تمهيداً لإصدار النسخة النهائية مع الأخذ بما جاء بالتقرير.
- خطة إدارة المخاطر عن عام 2019 بالتنسيق مع السادة /مكتب بيكرتلي الكويت - و رئيس قسم المخاطر بالشركة بهدف قياس الأنظمة والإجراءات الفعالة لإدارة المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة بما يتفق مع قانون هيئة أسواق المال.
- تجديد عقد المخاطر: تم مراجعة عروض الاسعار المقدمة من بعض المكاتب الاستشارية وتم اختيار مكتب السادة/ بيكرتلي الكويت بعد تخفيض الأتعاب عن السنة السابقة ورفع التوصية لمجلس الادارة بالموافقة عليها.

مهام لجنة المخاطر:

1. التأكد من إلتزام الشركة بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.
2. مساعدة مجلس الإدارة في تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول لدى الشركة وتقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة والتي قد تتعرض لها الشركة.
3. مناقشة إطار عمل تقييم إدارة المخاطر للشركة ، وإتخاذ القرارات بشأنها.
4. المراجعة والإعتماد المبدئي لأدلة السياسات والإجراءات لإدارة المخاطر.
5. القيام بمسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.
6. مراجعة الملاحظات التي تثيرها لجنة التدقيق والمخاطر والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر بالشركة.

ثانياً : لجنة التدقيق

الهدف :

تهدف لجنة التدقيق إلى مساعدة مجلس الإدارة في القيام بمسؤولياته الخاصة بالتحقق من مدى الإلتزام بمعايير التدقيق والتطبيق الفعال لسياسات الشركة المختلفة وتحديد نقاط الضعف والعمل على إتخاذ الإجراءات التصحيحية بشأنها ، وتعمل هذه اللجنة على ترسيخ ثقافة الإلتزام وتعزيز فعالية الأداء داخل الشركة من خلال التحليل والتقارير الدورية للحد قدر المستطاع ولضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية فضلاً عن التأكد من كفاية وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة .

التشكيل

تاريخ التشكيل : 13 مايو 2019

المدة: مدة عمل المجلس

وقد تم تشكيل اللجنة من ثلاثة أعضاء من أعضاء مجلس الإدارة الغير تنفيذيين وتضم اللجنة من بين أعضائها عضواً مستقلاً.

المسمى	الاسم
رئيس - غير تنفيذي	السيد/ عبدالله محمد المطير
عضو - مستقل	السيد/ سعود عبدالعزيز المنصور
عضو - غير تنفيذي	السيد/ فراس يوسف الغانم
أمين سر	الآنسة/ رينم فهد المشعان

اجتماعات لجنة التدقيق خلال العام 2019

تاريخ الاجتماع	رقم الاجتماع	عدد الحاضرين
2019/03/21	2019/1	4
2019/05/09	2019/2	4
2019/07/11	2019/3	4
2019/11/12	2019/4	4

اعتماد البيانات المالية المرحلية المجمع للفترة المنتهية في 2019/12/31

اطلعت اللجنة على البيانات المالية المنتهية في 2019/12/31 وبعد النقاش اعتمدت اللجنة البيانات المالية المنتهية في 2019/12/31 ، وقررت التوصية لمجلس الادارة بالموافقة عليها.

مناقشة البيانات المالية المرحلية المجمع للفترة المنتهية في 2019/03/31

اطلعت اللجنة على البيانات المالية المرحلية المجمع للفترة المنتهية في 2019/03/31 وبعد النقاش اعتمدت اللجنة البيانات المالية المرحلية المجمع للفترة المنتهية في 2019/03/31 ، وقررت التوصية لمجلس الادارة بالموافقة عليها.

مناقشة البيانات المالية المرحلية المجمع للفترة المنتهية في 2019/06/30

اطلعت اللجنة على البيانات المالية المرحلية المجمع للفترة المنتهية في 2019/06/30 وبعد النقاش اعتمدت اللجنة البيانات المالية المرحلية المجمع للفترة المنتهية في 2019/06/30 ، وقررت التوصية لمجلس الادارة بالموافقة عليها.

مراجعة وتقييم أداء التدقيق الداخلي لمدة ثلاث سنوات عن الفترة المنتهية في 2019/12/31

تم مراجعة وتقييم أداء التدقيق الداخلي لمدة ثلاث سنوات عن الفترة المنتهية في 2019/12/31 ، وقررت التوصية لمجلس الادارة بالموافقة عليها.

تجديد عقد التدقيق الداخلي

تم مراجعة عروض الاسعار المقدمة من بعض المكاتب الاستشارية وتم اختيار مكتب السادة/ بيكرتلي الكويت بعد تخفيض الأتعاب عن السنة السابقة ورفع التوصية لمجلس الادارة بالموافقة عليها.

الاطلاع على الموازنة التقديرية لعام 2020 والمعدة من قبل الادارة المالية للشركة تمهيدا لعرضها على مجلس الادارة في الاجتماع القادم

التوصية برفع الموازنة التقديرية للشركة الى مجلس الادارة عن عام 2020 والمعدة من قبل الادارة المالية للموافقة عليها.

مناقشة البيانات المالية المرحلية المجمع للفترة المنتهية في 2019/09/30

اطلعت اللجنة على البيانات المالية المرحلية المجمع للفترة المنتهية في 2019/09/30 وبعد النقاش اعتمدت اللجنة البيانات المالية المرحلية المجمع للفترة المنتهية في 2019/09/30 ، وقررت التوصية لمجلس الادارة بالموافقة عليها.

تقديم خدمات مراجعة نظم الرقابة الداخلية للشركة

اطلعت اللجنة على تقديم خدمات مراجعة نظم الرقابة الداخلية للشركة المقدمة من بعض المكاتب الاستشارية والمالية لإعداد تقرير تقرير سنوي ينضم من مراجعة نظم الرقابة الداخلية عن السنة المالية المنتهية في 2019/12/31 تنفيذاً لتعليمات هيئة أسواق المال بهذا الخصوص ، وتم اختيار مكتب المركز المحاسبي محاسبون قانونيون لإعداد التقرير المذكور أعلاه.

مسودة تقرير لجنة التدقيق الداخلي عن السنة المالية المنتهية في 2019/12/31

اطلعت اللجنة على مسودة تقرير التدقيق الداخلي عن السنة المالية المنتهية في 2019/12/31 وتمت التوصية برفع التقرير لمجلس الإدارة لإعتماده في اجتماعه المقبل.

مهام لجنة التدقيق

- 1- مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية وتقرير المدقق الخارجي وإعتماده مبدئياً قبل رفعها لمجلس الإدارة للإعتماد النهائي ، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية.
- 2- التأكد من كفاية وشمولية نطاق التدقيق الخارجي والتأكد من مدى إستقلالية المدقق الخارجي للشركة والحد من العوامل التي قد تضعف إستقلاليته والتحقق من وجود التنسيق بين أعمال مدقي الحسابات الخارجيين.
- 3- مراجعة وإعتماد الخطة السنوية للتدقيق الداخلي.
- 4- الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي ومراجعة وإقرار نطاق أعمال التدقيق ودوريتها.
- 5- مراجعة تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم إتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
- 6- مراجعة تقارير هيئة الرقابة الشرعية قبل رفعها إلى مجلس الإدارة للإعتماد.
- 7- مراجعة والأعتماد المبدئي لأدلة السياسات والإجراءات لإدارة التدقيق الداخلي.
- 8- التأكد من إلزام الشركة بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.
- 9- ترشيح وتعيين المدقق الداخلي ونقله وعزله أو تغييره وتحديد أعبائه والتحقق من مدى فعاليته في تنفيذ الأعمال.
- 10- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجية أو تغييرهم وتحديد أتعابهم.
- 11- عقد اجتماعات دورية بصورة مستقلة مع المدقق الخارجي وعدد (أربع مرات على الأقل) مع المدقق الداخلي وكذلك عند الحاجة بناءً على طلب اللجنة .
- 12- القيام بمسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة والصلاحيات المعتمدة.

ثالثاً : اللجنة التنفيذية

الهدف:

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

التشكيل

تاريخ التشكيل : 13 مايو 2019

المدة : مدة عمل المجلس

تم تشكيل اللجنة من ثلاثة أعضاء من أعضاء مجلس الإدارة الغير تنفيذيين وتضم اللجنة من بين أعضائها عضواً مستقلاً.

الاسم	المنصب
السيد/ محمد براك المطير	رئيس - غير تنفيذي
السيد/ سعود عبدالعزيز المنصور	عضو - مستقل
السيد/ ناجي عبدالله العبدالهادي	عضو - غير تنفيذي
السيد/ علي أحمد شمس الدين	أمين سر

الاجتماعات للجنة التنفيذية خلال العام 2019

تاريخ الاجتماع	رقم الاجتماع	عدد الحاضرين
لا يوجد اجتماعات خلال العام 2019		

مهام اللجنة التنفيذية:

- 1- إعتتماد التوصيات الصادرة من الإدارة التنفيذية للشركة بما يتوافق مع مصفوفة الصلاحيات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- 2- إعتتماد تقييم الإستثمارات والعقارات الخاصة بالشركة ضمن البيانات المالية.
- 3- مراجعة التقارير الواردة من ممثلي الشركة في مجالس إدارات الشركات التابعة والزميلة واتخاذ القرارات اللازمة بشأنها.
- 4- التأكد من تطبيق الإستراتيجية العامة للشركة ومدى فعاليتها في تحقيق الأهداف المرجوة.
- 5- الموافقة على الإستثمارات ضمن حدود الصلاحيات الممنوحة والمعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- 6- إجراء عملية مراجعة سنوية لمهام وأعمال اللجنة وإقتراح التغييرات ورفع التوصيات بذلك إلى مجلس الإدارة.
- 7- القيام بأي مسؤوليات أخرى موكلة للجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.

رابعاً : لجنة الحوكمة

الهدف :

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

التشكيل:

تاريخ التشكيل : 13 مايو 2019

المدة : مدة عمل المجلس

وقد تم تشكيل اللجنة من ثلاثة أعضاء من أعضاء مجلس الإدارة الغير تنفيذيين وتضم اللجنة من بين أعضائها عضواً مستقلاً.

الاسم	المنصب
السيد / محمد براك المطير	رئيس - غير تنفيذي
السيد / مشعل عبدالعزيز النصار	عضو - غير تنفيذي
السيد / سعود عبدالعزيز المنصور	عضو - مستقل
الآنسة / ريم فهد المشعان	أمين سر

الاجتماعات لجنة الحوكمة خلال العام 2019

تاريخ الاجتماع	رقم الاجتماع	عدد الحاضرين
2019/12/25	2019/1	4

مهام لجنة الحوكمة :

- 1- المراجعة والتعديل والإعتماد المبدئي لدليل الحوكمة وإتساقه مع المتطلبات الواردة من هيئة أسواق المال والجهات الرقابية الأخرى قبل رفعه لمجلس الإدارة للإعتماد النهائي.
- 2- المراقبة والإشراف على تطبيق مبادئ وأطر الحوكمة التي تم إعتمادها من مجلس الإدارة طبقاً لدليل الحوكمة.
- 3- المراجعة الدائمة المستمرة للقرارات والقوانين والتعليمات التي تصدر عن الجهات الرقابية بخصوص قواعد وممارسات الحوكمة ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بخصوص التغييرات التي تراها ضرورية من أجل تطوير وتطبيق وممارسات جديدة.

- 4- تشكيل لجان فرعية وفرق عمل بقرار من رئيس اللجنة منفرداً أو من أعضاء اللجنة مجتمعين للقيام بمهام محددة من شأنها تقديم الدعم والمساندة لتطبيق أمثل لمبادئ وأطر الحوكمة وزيادة الوعي لدى موظفي الشركة بأهمية وأهداف ومتطلبات الحوكمة.
- 5- الإشراف والتأكد من تطبيق مبادئ الحوكمة في الشركات التابعة ورفع تقارير بشأنها.
- 6- رفع تقارير لبيان مدى إلتزام الشركات الزميلة بتطبيق مبادئ الحوكمة.
- 7- إحاطة مجلس الإدارة بآخر المستجدات والقرارات والقوانين الصادرة من الجهات الرقابية المختلفة.
- 8- مراجعة تقرير القضايا المرفوعة من ضد الشركة والتحقق من أسبابها والموقف الحالي لها وتقديم التوصيات بشأنها.
- 9- إجراء عملية مراجعة سنوية لنظام اللجنة واقتراح التغييرات ورفع التوصيات بذلك إلى مجلس الإدارة.
- 10- القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.

خامساً : لجنة المكافآت والترشيحات

الهدف :

تهدف لجنة المكافآت والترشيحات لمساعدة مجلس الإدارة للقيام بمسؤولياته وواجباته الإشرافية لضمان ترشيح الكفاءات اللازمة لعضوية مجلس الإدارة والمناصب الإدارية في الشركة ، والتحقق من أنها تتم وفق إطار مؤسسي يتميز بالكفاءة والشفافية الكاملة ويصب بشكل أساسي في صالح الشركة ومن ثم تحقيق أهداف المساهمين ، بالإضافة الى المهام الإشرافية لضمان سلامة وصحة سياسة إحساب المكافآت والمخصصات التي تتبعها الشركة والخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والتحقق من كونها عادلة وتساهم بشكل أساسي في إستقطاب الكوادر البشرية ذات الكفاءة المهنية والقدرات الفنية العالية ، فضلاً إلى ترسيخ مبدأ الإنتماء للشركة، وتختص اللجنة بتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن الترشيحات لمناصب مجلس الإدارة وتقييم أدائهم وكذلك مراجعة المكافآت والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة.

التشكيل

تاريخ التشكيل: 13 مايو 2019

المدة: مدة عمل المجلس

وقد تم تشكيل اللجنة من ثلاثة أعضاء من أعضاء مجلس الإدارة الغير تنفيذيين وتضم اللجنة من بين أعضائها عضواً مستقلاً.

المنصب	الإسم
رئيس - غير تنفيذي	السيد/ ناجي عبدالله العبدالهادي
عضو - غير تنفيذي	السيد/ عبدالله محمد المطير
عضو - مستقل	السيد/ سعود عبدالعزيز المنصور
أمين سر	الآنسة/ ريم فهد المشعان

الاجتماعات لجنة المكافآت والترشيحات خلال العام 2019

تاريخ الاجتماع	رقم الاجتماع	عدد الحاضرين
2019/12/25	2019/1	4

مهام لجنة المكافآت والترشيحات :

- 1- رسم سياسات واضحة بشأن التعويضات والتأمين على المخاطر المتعلقة بالمسؤولية المهنية لأعضاء المجلس وتحديد السياسات والمعايير المتعلقة بقياس الأداء وتنفيذها.
- 2- إعداد وتطوير سياسة مخصصات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة بما يتوافق مع القوانين المتبعة ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بالمكافآت المقترحة والخاضعة لموافقة الجمعية العامة العادية.
- 3- إعداد وتطوير سياسة مخصصات ومكافآت أعضاء لجان المجلس.
- 4- الإشراف على إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والترقيات ، الزيادات ، المزايا ، الحوافز والرواتب للإدارة والموظفين.

5- التحقق من كون المكافآت التي يتم منحها وفقاً لسياسة الشركة ، وكذلك مراجعة تلك السياسات بصورة دورية وتقييم مدى فاعليتها في تحقيق الأهداف المرجوة والمتمثلة في إستقطاب الكوادر البشرية والحفاظ على موظفي ذوي الكفاءة.

6- إعتناء هيكل الدرجات الوظيفية والرواتب الخاص بالشركة.

7- القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.

8- مراجعة سياسة الترشيح لعضوية مجلس الإدارة والوظائف التنفيذية .

9- الإطلاع على إجراءات التدريب والتطوير لموظفي الشركة .

الإطار العام لتقييم أداء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قامت الشركة بإعداد آليات واضحة لإجراء عملية التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة و الإدارة 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 الحوكمة بشكل صحيح.

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

وفرت الشركة الكويتية العقارية القابضة 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 إتصال مباشرة بين أمانة سر مجلس الإدارة وأعضاء المجلس، وتوفير التقارير وموضوعات النقاش الخاصة بالإجتماعات قبل وقت كاف لمناقشتها وإتخاذ القرارات بشأنها.

القاعدة الثالثة

إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة.

3.1: الترشيحات لعضوية مجلس الإدارة.

قام مجلس الإدارة بتشكيل اللجنة الترشيحات والمكافآت والتي تختص بتلقي طلبات الترشيح لعضوية مجلس الإدارة ورفع التوصيات بشأنها لمجلس الإدارة.

3.2: تقرير عن المكافآت الممنوحة في الشركة الكويتية العقارية القابضة لعام 2019

ملخص سياسة المكافآت والحوافز في الشركة

تعكس سياسة المكافآت التي إعتمدها مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة الرغبة في الإحتفاظ بالكفاءات التي تضمها الشركة داخل مجلس الإدارة وإدارة التنفيذية ومختلف قطاعات الشركة، حيث تتمتع شرائح المكافآت والحوافز المقررة بميزة تنافسية بين مختلف الخبرات والمهارات الموجودة، بالإضافة إلى توافر عنصر الجذب للإضمام للشركة من كافة الكفاءات في السوق، مما ساعد في تحقيق أفضل النتائج للأهداف والإستراتيجيات التي يعمل مجلس الإدارة على تنفيذها على المدى الطويل والمتوسط وقصير الأجل و تعمل لجنة الترشيحات والمكافآت في الشركة في إطار تلك السياسة، حيث توصي بالمكافآت المقررة لأعضاء مجلس الإدارة وإدارة التنفيذية إستناداً 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 إتخاذ القرارات النهائية بشأن إقرار جميع الحوافز والعلاوات والمكافآت كما 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.

الإفصاح عن المكافآت الممنوحة

قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بإعداد كشف تفصيلي للمكافآت الممنوحة والتي بلغت 273,076/000 د.ك (فقط مائتان وثلاثة وسبعون ألف وستة وسبعون دينار كويتي لاغير) عن عام 2019 وبيانها كالاتي:-
 211,800/000 د.ك رواتب أساسية (فقط مائتان واحد عشر ألفاً وثمانمائة دينار كويتي لاغير).
 61,276/000 د.ك نهاية خدمة ومزايا أخرى (فقط واحد وستون ألف ومائتان وستة وسبعون دينار كويتي لاغير).
 لقائمة أعضاء الإدارة التنفيذية التي شملت كلاً من الرئيس التنفيذي ، ونائب الرئيس التنفيذي للشئون الإدارية والموظفين ، ونائب الرئيس التنفيذي للشئون المالية ، ومدير عام شركة تابعة.
 وسيتم تلاوة تقرير المكافآت على الجمعية العمومية السنوية للشركة والمزمع عقدها عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

القاعدة الرابعة

ضمان نزاهة التقارير المالية

تؤمن الشركة الكويتية العقارية القابضة بأن سلامة البيانات المالية هي أهم المؤشرات على نزاهة ومصداقية الشركة في عرض مركزها المالي وبما يزيد من ثقة المستثمرين في البيانات والمعلومات التي توفرها الشركة وعليه فقد وضعت الشركة الكويتية العقارية القابضة آليات وإجراءات للتأكد من سلامة البيانات المالية للشركة على النحو الآتي بيانه:

4.1: دور لجنتي التدقيق والمخاطر في مراجعة البيانات المالية

تقوم لجنتي التدقيق والمخاطر في مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية ومناقشتها قبل عرضها على مجلس الإدارة .
 تجتمع لجنة التدقيق بصورة دورية مع مراقبي الحسابات الخارجيين لمناقشة السياسات المحاسبية والبيانات المالية السنوية.

4.2: التعهد بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة

تقدم الإدارة التنفيذية تعهد كتابي إلى مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة 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 مساهبي الشركة بالتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط الشركة، (مرفق صورة من الإقرار).

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

4.3: إستقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

وافقت الجمعية العامة العادية للشركة والمنعقدة في 2019/05/12 على تعيين مراقب الحسابات الخارجي مكتب BDO النصف وشركاه (فيصل صقر الصقر) فئة (أ) ومقيد برقم (127) ، وهو من مراقبي الحسابات المقيد في السجل الخاص لدى هيئة أسواق المال، ويتمتع بالإستقلالية التامة عن الشركة ومجلس إدارتها، وذلك كمراقب حسابات للشركة عن السنة المنتهية في 2019/12/31.

إقرار وتعهد سلامة ونزاهة البيانات المالية

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً للمعايير المحاسبية الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة في قبل الهيئة وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2019 وذلك بناءً على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدققين الحسابات وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

التوقيعالمنصبالأسم

رئيس مجلس الإدارة

السيد/ محمد براك المطير

نائب مجلس الإدارة

السيد/ ناجي عبد الله العبد الهادي

عضو مجلس الإدارة - مستقل

السيد/ سعود عبد العزيز المنصور

عضو مجلس الإدارة - تنفيذي

السيد/ طارق ابراهيم المنصور

عضو مجلس الإدارة

السيد/ عبد الله محمد المطير

عضو مجلس الإدارة

السيد/ فراس يوسف الغانم

عضو مجلس الإدارة

السيد/ مشعل عبد العزيز النصار

القاعدة الخامسة

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

5.1: إدارة المخاطر

قامت الشركة الكويتية العقارية القابضة بإنشاء إدارة المخاطر والتي تعمل على حماية الشركة من المخاطر المحتملة ومختلف أنواعها وتحديد نزعة المخاطر المقبولة ، وذلك من خلال وضع جملة من أنظمة الرقابة الداخلية الكافية والمناسبة لنشاط الشركة وطبيعة عملها ، ويتمتع القانون على الإدارة بالإستقلالية عن طريق تعيينهم المباشرة للجنة المخاطر.

5.2: أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تعتمد الشركة الكويتية العقارية القابضة 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 وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسئوليات، الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح و الفحص والرقابة المزدوجة والتوقيع المزدوج .

وقد كلف مجلس إدارة الشركة مكتب إستشاري مستقل للقيام بأعمال الرقابة الداخلية والتدقيق على مجموعات وإدارات الشركة الكويتية العقارية القابضة ، ويعمل المكتب كجهة إستشارية 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 تمهيداً لرفعها إلى مجلس الإدارة .

كما تم اعتماد العرض المقدم من مكتب التدقيق المستقل بإعداد تقرير الرقابة الداخلية (ICR) Internal Control Report وذلك على أساس سنوي وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

القاعدة السادسة

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

6.1: معايير ومحددات السلوك المهني والأخلاقي

تؤمن الشركة متمثلة بمجلس الإدارة وجميع العاملين فيها بأن السلوك المهني والأخلاقي من أهم روافد نجاح الشركة في تحقيق أهدافها، وإنطلاقاً من هذا الإيمان قام مجلس الإدارة بإعتماد سياسة تختص بتحديد معايير السلوك المهني والأخلاقي في الشركة مشتملة على معايير السلوك المهني والأخلاقي، وكذلك مسؤوليات كل من الشركة، ومجلس الإدارة والموظفين، ووضعت الشركة آلية تتيح للموظفين وأصحاب المصالح لإبلاغ عن أي ممارسات غير سليمة أو أمور تثير الريبة مع وضع الترتيبات المناسبة التي تسمح بإجراء تحقيق مستقل.

6.2: 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.

القاعدة السابعة

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

7.1: سياسة الإفصاح والشفافية

تتسم الشركة بالإنفتاح والشفافية والمصدقية والتعاون ، وتحقيق لمبادئ الشركة الراسخة وتطبيقاً لأفضل ممارسات الحوكمة الرشيدة والتزاماً بالمتطلبات القانونية كافة ، قامت الشركة بإعتماد سياسة خاصة بالإفصاح والشفافية تضمنت بشكل واضح القواعد العامة للإفصاح ، إجراءات وآلية الإفصاح وبينت مسؤولية إدارة الإلتزام بالشركة عن إدارة عمليات الإفصاح والتحقق من البيانات الواجب الإفصاح عنها في الوقت المناسب وبشكل وافي ودقيق وفقاً لتعليمات هيئة اسواق المال والقوانين والنظم المعمول بها ، كما أكدت السياسة على نشر المعلومات على الموقع الإلكتروني للشركة.

إلتزمت الشركة بتعليمات منظمة لإجراء الإفصاح عن المعلومات الجوهرية وآلية الإعلان عنها والتي تلي 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 إستراتيجية وممارسات الشركة لتسهيل تقييم أدائها.

7.2: سجل الإفصاح

تقوم الشركة بالإحتفاظ بسجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة ، بحيث يشمل السجل على إفصاحات بنسب الملكية والتداولات على أسهم الشركة إضافة إلى الإقرارات والتعهدات المقدمة من أعضاء مجلس الإدارة بصفتهم أشخاص مطلعين. ويحتفظ بهذا السجل في مقر الشركة ويتاح الإطلاع على السجل من قبل كافة مساهمي الشركة دون رسم أو مقابل ويتم تحديثه بشكل دوري بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.

7.3: شئون المستثمرين

إلتزمت الشركة بوضع سياسات وإجراءات لتمثيل الشركة بشكل عادل بحيث يكون المستثمرون الحاليون والمحتملون على إطلاع بالقرارات الإستثمارية، وتتمتع وحدة شئون المستثمرين في الشركة بالإستقلالية اللازمة، حيث تعمل على توفير البيانات والمعلومات والتقارير في الوقت المناسب وبالذقة اللازمة عبر وسائل الإفصاح المتعارف عليها.

7.4: البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات في عمليات الإفصاح

قامت الشركة بتحديث موقعها الإلكتروني على شبكة الإنترنت، وأنشأت فيه قسم خاص عن حوكمة الشركات، وتوفر الشركة الكويتية العقارية القابضة 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.

القاعدة الثامنة

إحترام حقوق المساهمين

8.1: حماية الحقوق العامة للمساهمين وتشجيعهم على التصويت في الجمعيات العامة

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 وتحويل ملكية الأسهم، إستلام توزيعات الأرباح، وإستلام جزء من أصول الشركة في حال تصفيتها، وإستلام المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطة الشركة وإستراتيجياتها التشغيلية وإستثمارية في الوقت المناسب، والمشاركة في إجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها، وإنتخاب أعضاء مجلس الإدارة، مراقبة أداء الشركة بصفة عامة ومجلس الإدارة بصفة خاصة، ومساءلة مجلس الإدارة وإدارة التنفيذية ورفع قضايا مسائلة في حال عدم أداء المهام الوظيفية المكلفين بها.

8.2: مراعاة الدقة والمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين

قامت الشركة بإنشاء سجل خاص 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.

القاعدة التاسعة

إدراك دور أصحاب المصالح

9.1: إجتماع الجمعية العامة للشركة

تحرص الشركة الكويتية العقارية القابضة على تنظيم إجتماعات 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 كاف من إنعقاد الجمعية، ويتاح للمساهمين المشاركة الفعالة في إجتماعات الجمعية العامة، ومناقشة الموضوعات المدرجة فيه، وتوجيه الأسئلة، كما تحرص الشركة على ممارسة جميع المساهمين حق التصويت دون أي عوائق.

9.2: حقوق أصحاب المصالح

أعدت الشركة الكويتية العقارية القابضة السياسات والإجراءات التي تكفل حماية حقوق أصحاب المصالح وتتيح لهم الحصول على التعويضات القانونية في حال إنتهاك 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 إتخاذ القرارات المهمة، كما تتاح للأطراف ذوي المصلحة فرصة لتقديم ملاحظاتهم حول خبراتهم في التعامل مع الشركة.

9.3: 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 والموظفين، ويجب على الجميع أن يلعب دوراً في المحافظة على سمعة الشركة من خلال الإلتزام 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 ومسئولته الأخلاقية، وإبلاغ مجلس الإدارة عن أي مخالفة.

كما قامت إدارة الشركة بإعداد (دليل الموظف) إسترشاداً بقانون العمل في القطاع الأهلي بدولة الكويت، وتم تعميم هذا الكتيب على جميع العاملين بالشركة، حيث تضمن الكتيب الإرشادات والإجراءات المتبعة لدى الشركة الكويتية العقارية القابضة بهدف إعطاء صورة واضحة عن حقوق الموظف وواجباته الأمر الذي يعمل على تعزيز دور الموظف الحيوي والأساسي في تقديم أفضل الخدمات ذات المستوى العالي.

القاعدة العاشرة

تعزيز وتحسين الأداء

10.1: تدريب أعضاء مجلس الإدارة

قامت الشركة بالتعاقد مع إحدى الشركات الإستشارية في مجال الحوكمة وتم عقد ورش عمل تعريفية خلال العام لأعضاء مجلس إدارة الشركة بشأن إلتزاماتهم في ظل قانون الشركات وتعليمات حوكمة الشركات مع عرض لآليات تطبيق الحوكمة.

10.2: تقييم أداء مجلس الإدارة

قامت الشركة بإعداد نظم وآليات لتقييم أعضاء مجلس الإدارة من خلال وضع مجموعة من المؤشرات قياس الأداء الموضوعية التي ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الإستراتيجية للشركة.

10.3: جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية لدى العاملين بالشركة.

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 بالمحافظة على سمعة الشركة من خلال الإلتزام بأعلى المعايير الأخلاقية ويتولى مجلس الإدارة مسؤولية وضع معايير ومواصفات القيم الأخلاقية للشركة ويتعين على الجميع المساعدة على تنفيذ هذا الدليل كجزء من وظيفته ومسؤوليته الأخلاقية وإبلاغ مجلس الإدارة عن أي مخالفة.

كما قامت الشركة بإعداد دليل الموظف استرشاداً بقانون العمل في قطاع الأهلي بدولة الكويت ، والذي يهدف على تعزيز دور الموظف الحيوي والأساسي في تقديم أفضل الخدمات ذات المستوى العالي.

القاعدة الحادي عشر

التركيز على أهمية المسؤولية الإجتماعية

تحرص الشركة على الإلتزام المستمر بمسئولياتها الإجتماعية من خلال السلوكيات الإجتماعية والتي تهدف إلى تحقيق التنمية المستدامة للمجتمع بصفة عامة وموظفيها بصفة خاصة، ويتحقق ذلك من خلال المبادرات الرامية لتحسين أحوال المعيشة للعمالة وأسرههم والمجتمع والعمل على خفض معدل البطالة في المجتمع والحد من إهدار الموارد البيئية.

وتهدف الشركة إلى تعزيز مفهوم الإدارة بإدخال المساهمة في حل المشاكل الإجتماعية والبيئية ضمن عملياتها وعلاقاتها مع الأطراف ذوي المصلحة، حيث تمهد المسؤولية الإجتماعية الطريق أمام الشركة لتحقيق توازن الضروريات الإقتصادية والبيئية والإجتماعية، 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.

كما قامت الشركة بالمساهمة والرعاية على المستوى المحلي في النشاط الرياضي وذلك بالتعاقد على رعاية إحدى النوادي الرياضية بالكويت بالإضافة الى التعاقد مع شركة متخصصة في النباتات الطبيعية لكي تحافظ على البيئة وعلى صحة وسلامة الموظفين داخل مقر الشركة إلى جانب قيامها بالتأمين الصحي والتأمين على الحياة.

سيتم توفير نسخ من هذا التقرير " بعد إتمامه " للمساهمين بالمكتب الرئيسي للشركة وعلى الموقع الإلكتروني للشركة بالإضافة إلى نسخ أخرى سيتم توفيرها للمساهمين خلال إجتماع الجمعية.



الكويت في 2020/03/24

السادة/ مساهمي الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك عامه

تقرير لجنة التدقيق عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019

تحية طيبة وبعد،،،

إن وجود لجنة للتدقيق يعد أحد السمات الرئيسية الدالة على تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة، وأن فاعلية اللجنة ترتبط مباشرةً بفاعلية مجلس الإدارة، حيث تقوم لجنة التدقيق بتنفيذ مهامها بموجب الصلاحيات والمسؤوليات المنوطة بها من مجلس الإدارة، بخصوص الإشراف على التقارير المالية للشركة، والمبادئ المحاسبية، والتدقيق الداخلي والخارجي، والأمور التي تتعلق بالرقابة الداخلية، إلى جانب التنسيق مع المدققين الخارجيين للشركة. قامت اللجنة بأداء المهام المنوطة بها خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ومنها على سبيل المثال، لا الحصر، ما يلي:

1. مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة، وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية.
2. إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة، والتأكد من تنفيذ هذه الاستراتيجيات والسياسات، وأنها تتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة.
3. التوصية بتعيين مكتب خارجي للقيام بأعمال نشاط التدقيق الداخلي.
4. مراجعة وإقرار خطة التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي.
5. التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.
6. التوصية بتعيين مراقب الحسابات الخارجي من ضمن القائمة المعتمدة لاسماء مراقبي الحسابات لهيئة أسواق المال تماشياً مع مدة التغيير الإلزامي وذلك للسنة المالية المنتهية في 2020/12/31.

وفي الختام، نود أن ننوه نحن أعضاء لجنة التدقيق أننا نضع نصب أعيننا القيام بالمهام الموكلة إلينا على أكمل وجه.

رئيس لجنة التدقيق
الإسم: عبدالله محمد المطير

التوقيع: 



التاريخ: ٣٠/٠٨/١٤٤١هـ

الموافق: ٢٣/٠٤/٢٠٢٠م

تقرير هيئة الرقابة الشرعية
عن الفترة المالية ٢٠١٩/٠١/٠١ - ٢٠١٩/١٢/٣١

السادة / الشركة الكويتية العقارية القابضة
المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

وفقاً للسلطات المخولة لنا من قبل أعضاء الجمعية العمومية لشركة الكويتية القابضة وبموجب النظام الأساسي للشركة وتعليمات الجهات الرقابية ذات الصلة فإن هيئة الرقابة الشرعية تقدم تقريرها النهائي عن الفترة ٢٠١٩/٠١/٠١ - ٢٠١٩/١٢/٣١ وهو يتضمن ثلاثة بنود على النحو الآتي:-

أولاً: أعمال هيئة الرقابة الشرعية :

قامت هيئة الرقابة الشرعية بأعمالها والتي اشتملت على فحص الهياكل الإستثمارية وصيغ العقود والمنتجات والسياسات والإجراءات ، سواء بشكل مباشر أو بالتنسيق مع إدارة التدقيق الشرعي الداخلي من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرتها ضرورية لتزويدها بأدلة تكفي لإعطاء تأكيدات معقولة بأن الشركة لم تخالف أحكام الشريعة الإسلامية في ضوء قرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية المعتمدة للشركة وقرارات الجهات الرقابية ذات الصلة .

ثانياً : قرارات هيئة الرقابة الشرعية :

قامت هيئة الرقابة الشرعية للشركة بالرد على جميع استفسارات الشركة وأصدرت عدد (٣) قرارات .

ثالثاً : السياسات والاجراءات المعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية .

لم تقم هيئة الرقابة الشرعية للشركة باعتماد أية سياسات وإجراءات لمنتجات وأنشطة للشركة خلال الفترة .

ثالثاً : الرأي النهائي :

في رأينا وبعد دراسة جميع الإيضاحات والتأكيدات التي حصلنا عليها فإننا نعتقد :

١. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من ٢٠١٩/٠١/٠١ إلى ٢٠١٩/١٢/٣١ تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية .
٢. إن مسؤولية إخراج الزكاة تقع على عاتق المساهمين .

والحمد لله رب العالمين ،،

عضو هيئة الرقابة الشرعية
د. علي إبراهيم الراشد



عضو هيئة الرقابة الشرعية
د. عيسى زكي عيسى



رئيس هيئة الرقابة الشرعية
أ.د. عبدالعزيز القصار



KRH

العقارية

الشركة الكويتية العقارية القابضة
ش.م.ك.ع (قابضة)
البيانات المالية المجمعة
وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الشركة الكويتية العقارية الفايزة في.م.ك.ج. (قايضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

نسخة الوزارة
MINISTRY COPY

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الصفحات	المحتويات
4-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل.
5	بيان المركز المالي المجمع.
6	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
7	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.
8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.
9	بيان التدفقات النقدية المجمع.
42-10	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.



تيلفون: +965 2242 6999
فاكس: +965 2240 1666
www.bdo.com.kw

بنيخ الشبيبي، الدور السابع
شارع خالد بن الوليد، شرق
من ج.م. 25578، المنامة 13116
الكويت

تقرير مراقب الحسابات المستقل

للسنة المنتهية في الشركة الكويتية العقارية القابضة في.م.ك.ج. (قايضة) المعتمدين
وشركائها التابعة
دولة الكويت.

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد حققنا البيانات المالية المجمعة للشركة الكويتية العقارية القابضة في.م.ك.ج. (قايضة) (الشركة الأم) وشركائها التابعة (بشأن
البيانات المجمعة) والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في في 31 ديسمبر 2019 والبيانات المجمعة للأرباح أو
الخسائر، الأرباح أو الخسائر والتحول الشامل الأخرى، التغييرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المنتهية بذلك التاريخ،
والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص المعايير المحاسبية المعممة.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة التي تم تدقيقها بصورة جادة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة
كما في 31 ديسمبر 2019، ومن أرقامها المالي، وتكافئها التقديرات المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية، جزئياً، على التقييم في الجزء
الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة المدرج بهذا التقرير، لكننا نعتد بأننا عن المجموعة وفقاً
لمعايير الأخلاقيات المهنية المحاسبية المعممة الصادرة عن المجلس الدولي للمعايير الأخلاقية المهنية المحاسبية، وفقاً للمتطلبات
الأخلاقية المتعلقة بتدقيق البيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، وقد استوفينا مستوى عالٍ من الأخلاقيات الأخرى لهذه المتطلبات
وفقاً للمعايير المقارن للبيانات المالية المجمعة، فاعتقدنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكن الاعتماد عليه.

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي تعد بحسب تقديرنا المهني الأكثر أهمية في عملية تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة
المالية الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وهي صياغة رأينا في هذا الشأن، ونحن لا
نبدى رأياً منفصلاً بخصوص هذه الأمور. وقد قمنا بتحديد أمور التدقيق الرئيسية كالتالي:

تضمنت إجراءات التدقيق المتخذة من بين إجراءات التدقيق
الأخرى ما يلي:

- 1- تم إجراء تدقيق على تنفيذ إجراءات تدقيق تقييم طرق التقييم
المستخدمة في التقييم من قبل الإدارة.
- 2- تم استخدام مستخدمين من مكتبنا في إجراء مراجعة للتقييم
والطرق والمصادر المستخدمة من قبل الإدارة للوصول
إلى القيمة العادلة للموجودات المالية بالتقييم العادلة من
خلال التحول التاميل الأخرى.
- 3- قمنا بتقييم ملائمة الإفصاحات حول هذه الموجودات
المالية المدروجة في البيانات المالية المجمعة بما يتفق
مطابق الإفصاح المطلوبة من قبل المعايير الدولية
للتقارير المالية.

كما هو مبين في الإيضاح رقم (6)، يوجد لدى المجموعة
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال التحول التاميل الأخرى غير
معمرة تم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام معلومات السوق
وإحداثيات هامة غير ملحوظة تبلغ قيمة الموجودات المالية بالقيمة
العادلة من خلال التحول التاميل الأخرى غير المعمرة مبلغ
10,769,141 ديناراً كويتي، وتصنف ضمن المستوى 3.

إن تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال التحول التاميل
الأخرى غير المعمرة يعتبر أمراً هاماً بالنسبة لتدقيقنا حيث إن
طبيعتها وقيمتها العادلة معتمدة بشكل كبير على التقديرات التي
تتمتع إلى افتراضات حكيم، وطرق التقييم المعقدة.

تضمنت إجراءات التدقيق المنفذ من بين إجراءات التدقيق الأخرى ما يلي:

- 1- التأكد من مطابقة العقارات الممثلة لتقييم الممتلكات والتراخيص المتعلقة التي تمكتهم من تقديم خدمات التقييم وكذلك التأكد أن لديهم خبرة حديثة في تقييم العقارات في الأماكن الموجودة فيها عقارات المجموعة.
- 2- تم مراجعة أيسر التقييم التي استخدمها واستند إليها المقيمون المستقلين، وقد التأكد أنها مقبولة بشكل عام في التقييم.
- 3- تم مراجعة تقارير التقييم المقدمة من المقيمين المستقلين من حيث دقة الأحكام القيمة وفقاً لتفاصيل التقييم المقدم بالنسبة للعقارات الاستثمارية.
- 4- تم التأكد من سلامة وموثوقية الأوصاف المقدمة حول العقارات الاستثمارية في البيانات المالية المجمعة بما يحمي متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

كما هو مبين في الأيضاح رقم (5)، فقد تم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. إن تقييم العقارات الاستثمارية هي من أمور التدقيق الهامة لأنها تتضمن آراء وأحكاماً مهمة، ومثل جزءاً هاماً من مجموع موجودات المجموعة بحيث تبلغ قيمتها 12,921,356 دينار كويتي، التي تتجه بشكل كبير على التقديرات. لذلك، تم باقتدار تقييم العقارات الاستثمارية كأمر هام. إن تبيانة المجموعة المتبعة تتطلب إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تم تحديدها استناداً إلى مقيمين مستقلين أحدهما تلك على أنها يتعلق بتقييم العقارات المحلية، ومقيم مستقل للعقارات خارج دولة الكويت، تم أخذ القيمة الأقل لتأكيد القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2019، تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المجموعة بناءً على التقييم الذي أجري في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة. إن هؤلاء المقيمين مؤرخين لدى الجهات الرسمية، وتلبيهم مؤهلات متوافقة وكليات تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى أسعار السوق المتكافئة التي تعكس أسعار معاملات حديثة لتقارير مماثلة وطريقة صافي التفتحات النقدية المخصصة الناتجة عن خيازة تلك العقارات في تقييم القيمة العادلة لتلك العقارات، تم اقتراض إن الاستخدام الحالي للعقارات هو أفضل استخدام لها.

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى، تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة واستنتاجات البيانات المالية السجدة وتقرير تدقيق عليها، والتقرير السنوي للمجموعة، والذي توقع أن يتم شاحته بعد ذلك التاريخ.

إن رايها، عن البيانات المالية المجمعة لا يعطي المعلومات الأخرى، ولا يبدى أي استنتاج باقي شكل للتأكيد عليها.

تخصيص مسئوليتها يتعلق بتدقيق البيانات المالية المجمعة في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك، توقع بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتفق بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو مع ما حصلنا عليه من معلومات أثناء عملية التدقيق، أو ما قد يشير إلى وجود أخطاء بها بشكل جوهري. إذا استنتجنا وجود أخطاء جوهرياً في المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، استناداً إلى ما قلنا به من أعلاه، فإننا مطالبون بإعداد تقرير بذلك. هذا وليس لدينا ما نسيجه في هذا الخصوص.

مسؤوليات الإدارة والمفتولين عن الوكيلة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والبرهان للعامل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدائها الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية تكون خالية من الأخطاء المالية بسبب الغش أو الخطأ.

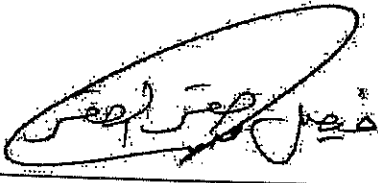
عند إعداد البيانات المالية المجمعة، يتولى الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة في الاستمرار ككيان مستمر والأصناف حيثما انطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرار التي تستخدم منها الاستمرارية المحاسبية ما لم تفري الإدارة الصنفية المجموعة أو وقف عملياتها. إن هذا لا يكون لديها بديلاً واقفاً مسجود القيام بذلك.

يتولى المسؤولون عن الجركة مسئولية الإفصاح على عملية إعداد التقارير المالية المجمعة الخاصة بالمجموعة.

تقرير مراقبي الحسابات المعتمدين (تكملة)

تقرير خول المتطلبات القانونية والأموال التنظيمية الأخرى

برأينا، إن الشركة الأم تمتلك دلائل محاسبية منظمة، وإن البيانات المالية المجمعة والبيانات الوزارية في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تلك الدفاتر كذلك تتخذ حساباتنا على المعلومات والإيضاحات التي رتبناها ضرورية لأغراض التدقيق، وإن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما، وحقوق التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، وإن الجزء قد أُجري وفقاً للأصول المرعية، وحسبما وصل إليه علمنا وإحتمالنا، فإنه لم يرد علينا وقوع مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما، أو لنقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاتهما خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، على وجه بؤثر مادياً في نتائج العجزة، أو في مركزها المالي المجمع.



قيصر صقر الصقر

مراقب حسابات مدقق خاص رقم 172 قاعة 101
BDO الأصفى والشركاء



الكويتي، 31 مارس 2020

تقرير التعاملات مع أطراف ذات صلة

حضرات السادة المساهمين الكرام :

أتشرف بأن اضع بين أيديكم تقرير عن التعاملات مع أطراف ذات الصلة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ، فيما يخص الشركة العقارية القابضة وحيث أن التعاملات مع الأطراف ذات الصلة تشمل الشركات التابعة والمساهمين الرئيسيين في الشركة والسادة اعضاء مجلس الادارة وموظفي الادارة العليا ويتم إدارة التعاملات من خلال الإدارة والرئيس التنفيذي الذي يترأس الجهاز الإداري بالشركة وتصديق قراراته وإعتمادها من قبل مجلس الادارة لكافة شروط واجراءات تلك المعاملات. وتتمثل أهم المعاملات مع أطراف ذات صلة كما في 31 ديسمبر 2019 فيما يلي:-

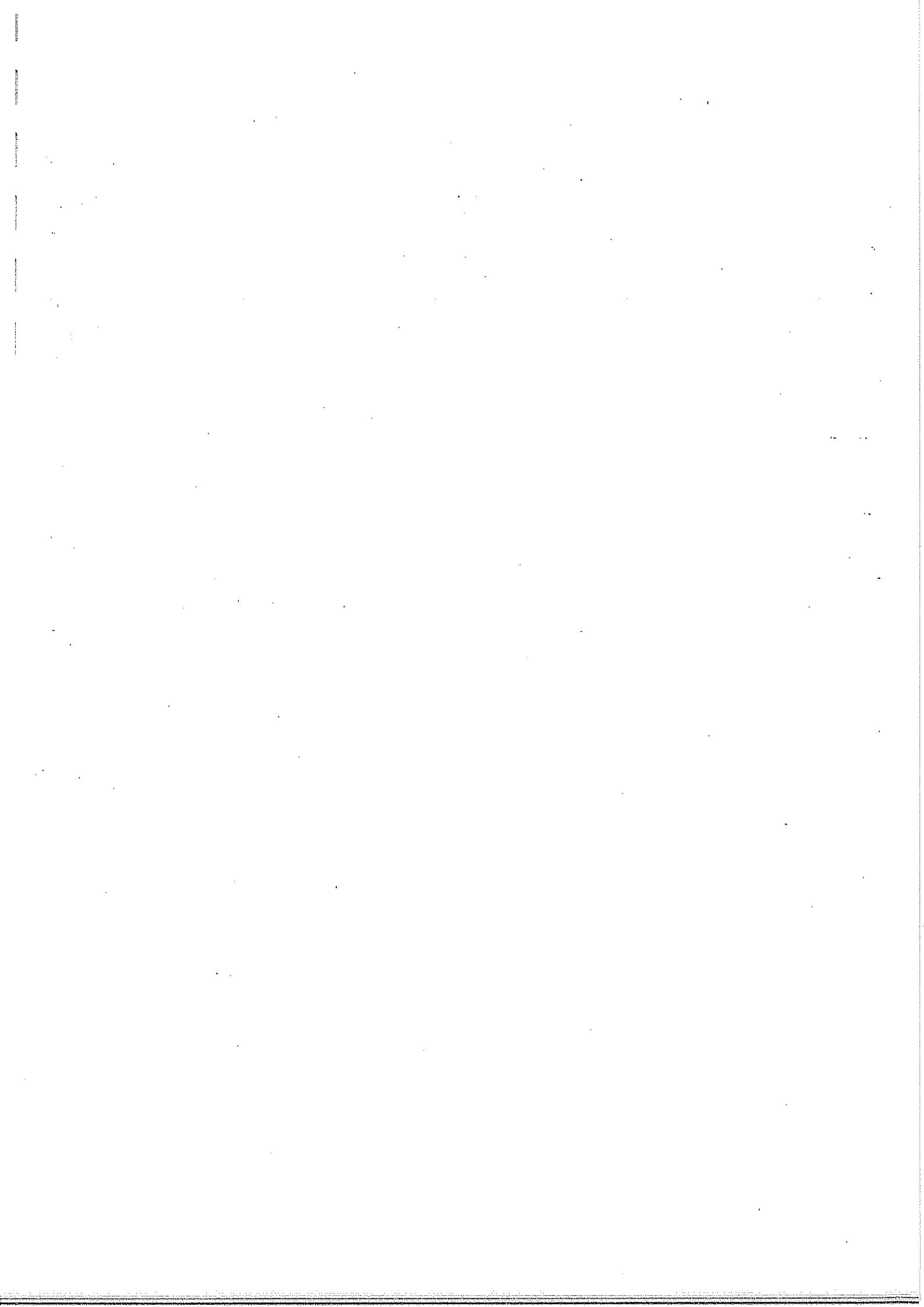
كشف بالمعاملات مع اطراف ذات صلة كما في 2019-12-31			
طبيعة الحساب	العلاقة	دينار كويتي	البيان
مزاي ورواتب الادارة العليا	الادارة العليا للمجموعه	273,076	الرئيس التنفيذي للشركة الأم نائب الرئيس التنفيذي للشؤون الادارية والموظفين نائب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية مدير عام لشركة تابعة
اتعاب إدارة محافظ استثمارية	مساهم رئيسي في الشركة الأم	2737	الشركة الكويتية للإستثمار
عقد ادارة مبنى سوق المناخ	مساهم رئيسي في الشركة الأم	247,025	الشركة الكويتية للإستثمار

وأما فيما يخص التعاملات المستقبلية والمتوقعة مع الأطراف ذات الصلة فهو حسب تقديرنا ، لا نتوقع مستجدات جوهرية في ظل الوضع الحالي ولن تتعدى المعاملات المالية والإدارية عن إدارة الاستثمارات وما ينتج عنها من معاملات مالية والاستشارات الإدارية بدون إبرام اية اتفاقيات جديدة خلال السنة المالية.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

محمد براك المطير
رئيس مجلس الإدارة





الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
 وشركاتها التابعة
 دولة الكويت

بيان المركز المالي المجموع
 كما في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	إيضاح	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
12,812,815	12,921,356	5	الموجودات غير المتداولة
17,742,921	16,882,551	6	عقارات استثمارية
30,555,736	29,803,907		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
277,012	249,741	7	الموجودات المتداولة
5,581,848	5,802,022	8	مديونيات وأرصدة مديونية أخرى
5,858,860	6,051,763		الثقة والتقدم المعادل
47,849	26,905	9	موجودات محتفظ بها بغرض البيع
5,906,709	6,078,668		مجموع الموجودات
36,462,445	35,882,575		
19,103,898	19,103,898	10	حقوق الملكية والمطلوبات
830,286	830,286	11	حقوق الملكية
1,452,034	1,452,034	12	رأس المال
(1,452,034)	(1,452,034)	14	علاوة إصدار
46,038	46,038		احتياطي احتياطي
2,357,928	1,482,021		احتياطي احتياطي
(11,308,181)	(10,912,782)		احتياطي القيمة العادلة
11,029,969	10,550,461		خسائر متراكمة
2,114,325	2,109,985		حقوق الملكية الخالصة لمساهمي الشركة الأم
13,144,294	12,560,446		الحصص غير المسيطرة
			مجموع حقوق الملكية
12,780,000	12,780,000	15	المطلوبات
2,329,424	2,329,424	16	المطلوبات غير المتداولة
928,486	893,157	17	مراجعات دائنة طويلة الأجل
245,475	245,475	18	دائنة شراء أراضي
16,283,385	16,248,056		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			مخصص مصاريف قضائية محتملة
5,711,992	5,711,992	15	المطلوبات المتداولة
1,322,774	1,262,081	19	مراجعات دائنة قصيرة الأجل
7,034,766	6,974,073		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
23,318,151	23,222,129		مجموع المطلوبات
36,462,445	35,882,575		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 42 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة

محمد براك المطير
 رئيس مجلس الإدارة

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ح. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
705,242	663,173	21	الإيرادات
(500,423)	(358,218)	22	إيرادات التشغيل
204,819	304,955		تكاليف التشغيل
			مجمل الربح
(1,630)	(1,205)		
130,158	351,862	5	صافي خسائر من عقود الإشراف
-	(23,138)	9	ربح من بيع عقارات استثمارية
392,803	411,189		خسائر انخفاض قيمة موجودات محتفظ بها بغرض البيع
462,070	108,541	5	إيرادات توزيعات أرباح
13,865	7,618		التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
1,202,085	1,159,822		صافي حوائد من مؤسسات مالية
			مجموع الإيرادات
(6,400)	-	7	المصاريف
(1,071,128)	(1,020,641)	23	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(977)	(553)		مصاريف عمومية وإدارية
123,580	138,628		خسائر فروقات عملات أجنبية
(6,356)	(5,748)	24	صافي الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة
(6,415)	(6,358)	25	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
110,809	126,522		الزكاة
			صافي ربح السنة
104,683	118,128		العائد إلى:
6,126	8,394		مساهمي الشركة الأم
110,809	126,522		الحصص غير المسيطرة
0.56	0.63	26	ربحية المنهم الأساسية (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 42 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
110,809	126,522	صافي ربح السنة
		الخسارة الشاملة الأخرى:
		ينود أن يتم إعادة تصديقها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:
		التغيير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(668,904)	(610,370)	مجموع الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(668,904)	(610,370)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة
(558,095)	(483,848)	
		العائدة إلى:
		مساهمي الشركة الأم
		الحصص غير المسيطره
(620,007)	(479,508)	
61,912	(4,340)	
(558,095)	(483,848)	

إن الايضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 42 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الفترة الكويتية العقارية الأراضية ش.م.ل.ج. (قايضة)
 وشركاتها التابعة
 دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

	المجموع حقوق الملكية ديال كويتي	المخصص عن السيولة ديال كويتي	حقوق الملكية العقارية المساهمي الفترة الأم ديال كويتي	مقابل مقارعة ديال كويتي	احتياطي القيمة المضافة ديال كويتي	احتياطي أرباح بيع الأسهم خيرية ديال كويتي	احتياطي أسهم خيرية ديال كويتي	احتياطي إيجالي ديال كويتي	علاوة إصدار ديال كويتي	رأس المال ديال كويتي
13,692,836	2,062,205	11,630,631	(12,397,394)	4,047,803	46,038	(1,452,034)	1,452,034	830,286	19,103,898	
	(9,792)	9,792	61,242	(31,450)						
13,692,836	2,052,413	11,640,423	(12,336,152)	3,996,353	46,038	(1,452,034)	1,452,034	830,286	19,103,898	
9,553	-	9,553	923,288	(913,735)						
(558,095)	61,912	(620,007)	104,683	(724,690)						
13,144,294	2,114,325	11,029,969	(11,308,181)	2,357,928	46,038	(1,452,034)	1,452,034	830,286	19,103,898	
(483,848)	(4,340)	(479,508)	277,271	(277,271)						
12,660,446	2,109,985	10,550,461	118,128	(397,636)						
			(10,912,782)	1,483,021	46,038	(1,452,034)	1,452,034	830,286	19,103,898	

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018
 تحريك ربح استبعاد موجبات مالية
 بالقيمة المضافة من خلال الدخل الكامل
 الآخر إلى الضمان المقر ائحة
 إيجالي (الضمان) / الدخل الكامل الآخر
 للسنة
 الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		أنشطة التشغيل
		صافي ربح السنة
110,809	126,522	
		تعديلات :-
		ربح من بيع عقارات استثمارية
(130,158)	(351,862)	خسائر الخفاض قيمة موجودات محتفظ بها بغرض البيع
	23,138	إيرادات توزيعات أرباح
(392,803)	(411,189)	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(462,070)	(108,541)	صافي عوائد مؤسسات مالية
(13,865)	(7,618)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
6,400		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
256,981	78,759	
(624,706)	(650,791)	
		الحركة على رأس المال العامل:
		مديون وأرصدة مدينة أخرى
21,256	27,271	موجودات محتفظ بها بغرض البيع
(3,933)	(2,194)	دائون وأرصدة دائنة أخرى
(187,562)	(60,693)	النقد المستخدم في العمليات
(794,945)	(686,407)	مكافأة نهاية خدمة موظفين مدفوعة
(161,766)	(114,088)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التشغيل
(956,711)	(800,495)	
		النشطة الإستثمار
		المحصل من بيع عقارات استثمارية
130,158	351,862	صافي الحركة على موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
2,173,790	250,000	توزيعات أرباح نقدية مستلمة
392,803	411,189	صافي عوائد مؤسسات مالية مستلمة
13,865	7,618	صافي النقد من أنشطة الإستثمار
2,710,616	1,020,669	
		صافي الزيادة في نقد ونقد المعادل
1,753,905	220,174	نقد ونقد المعادل في بداية السنة
3,827,943	5,581,848	نقد ونقد المعادل في نهاية السنة (إيضاح 8)
5,581,848	5,802,022	

إن الأيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 42 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والنشاط

إن الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية مقفلة تأسست بتاريخ 19 يناير 1980 وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت. تم إدراج أسهم الشركة الأم في بورصة الكويت بتاريخ 12 أبريل 2005. إن آخر تعديل تم على عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم كان بتاريخ 11 مايو 2015 وذلك لتوفيق أوضاع الشركة مع أحكام قانون الشركات وقد تم التأشير بذلك في السجل التجاري تحت رقم 338 بذلك التاريخ.

إن أغراض الشركة الأم هي كما يلي:

- تملك أسهم شركات معاهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيتها وإدارتها وإقرانها وكفالتها لدى الغير.
- إقراض الشركات التي تمتلك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة الأم في رأس مال الشركات المستثمر فيها عن 20% على الأقل.
- تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء داخل الكويت أو خارجها.
- تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
- استغلال الفوائض المالية لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

تخضع جميع الإغراض لأحكام القانون وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

تتقيد الشركة الأم في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تفسر أي من نشاطاتها بممارسة أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو أية صورة أخرى مناقية لأحكام المعاملات في الشريعة الإسلامية.

تتكون المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة "المجموعة"). تم إدراج تفاصيل الشركات التابعة في الإيضاح رقم (3.4).

إن عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 26371 الصفاة 13124 دولة الكويت.

تم الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 31 مارس 2020 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم. إن مساهمي الشركة الأم لهم الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

2. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2019

إن السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية كما في 1 يناير 2019:

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: التأجير

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4- تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير وتفسير لجنة التفسيرات 15- حوافز عقود الإيجار التشغيلي- وتفسير لجنة التفسيرات 27- تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد الإيجار. يسري المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. يحدد هذا المعيار مبادئ الإعراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن أغلب عقود الإيجار ضمن بيان المركز المالي المجمع باستخدام نهجاً واحداً للإعراف والقياس.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لم تتغير بشكل جوهري عن معيار المحاسبة الدولي 17. سوف يواصل المؤجرون تصنيف عقود الإيجار إما كعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي باستخدام مبادئ مماثلة لمعيار المحاسبة الدولي 17. وعليه، لم ينتج عن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 أي تأثير على عقود الإيجار التي تكون المجموعة الطرف المؤجر.

يمكن للمستأجر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) إما من خلال طريقة الأثر الرجعي الكامل أو طريقة الأثر الرجعي المعدل. عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) باستخدام طريقة الأثر الرجعي المعدل في تاريخ التطبيق المبدي 1 يناير 2019. بموجب هذه الطريقة، يتم تطبيق المعيار بأثر رجعي، لم يتم تعديل أرقام المقارنة وتم الإعراف بالأثر التراكمي للتطبيق المبدي للمعيار كتعديل في الأرصدة الافتتاحية للأرباح المرحلة (أو بند آخر أكثر ملاءمة في حقوق الملكية) في تاريخ التطبيق المبدي. اختارت المجموعة استخدام الأسلوب الانتقالي العملي التي تسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم تحديدها سابقاً على أنها عقود إيجار وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17 ولجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 كما في تاريخ التطبيق المبدي.

بموجب هذه الطريقة، فإن تطبيق المعيار في تاريخ التطبيق المبدي لم ينتج عنه أثر مادي على البيانات المالية المجمعة. حيث أن جميع عقود الإيجار للمجموعة معفاء من التطبيق نظراً لأن المجموعة قررت استخدام سياسة الإعفاءات لعقود الإيجار التي تكون مدتها عند تاريخ بدء العقد 12 شهراً أو أقل، ولا تتضمن خيار شراء (عقود إيجار قصيرة الأجل) وعقود الإيجار التي يكون فيها الأصل محل العقد ذو قيمة منخفضة (موجودات منخفضة القيمة).

الأثر على محاسبة المستأجر

عقود الإيجار التشغيلي السابقة:

يغير المعيار الدولي للتقارير المالية 16 كيفية قيام المجموعة بالمحاسبة عن عقود الإيجار المصنفة سابقاً كعقود إيجار تشغيلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17 والتي كانت بنود خارج بيان المركز المالي. عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، على جميع عقود الإيجار (باستثناء ما هو مذكور أدناه)، تقوم المجموعة بما يلي:

- (أ) الإعراف بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير في بيان المركز المالي المجمع، ويتم قياسها مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية،
- (ب) الإعراف باستهلاك موجودات حق الاستخدام ومصاريف الفائدة على مطلوبات عقود الإيجار كجزء من تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع،
- (ج) تجزئة الدفعات النقدية إلى أصل المبلغ من مطلوبات التأجير (معروض ضمن أنشطة التمويل) ومصاريف الفائدة (معروضة ضمن أنشطة التشغيل) في بيان التدفقات النقدية المجمع.
- (د) إن دفعات عقود التأجير قصيرة الأجل، دفعات التأجير لموجودات منخفضة القيمة ودفعات التأجير المتغيرة غير متضمنة في قياس مطلوبات التأجير (معروضة ضمن أنشطة التشغيل).

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة).
أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2019 (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: التأجير (تتمة)

الأثر على محاسبة المستأجر (تتمة)

عقود الإيجار التشغيلي السابقة: (تتمة)

يتم الاعتراف بحوافر التأجير (على سبيل المثال فترة الإيجار المجانية) كجزء من قياس موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار في حين أنها بموجب معيار المحاسبة الدولي 17 نلتج عن الاعتراف بالتزامات حوافر التأجير ويتم إطفاءها على أساس القسط الثابت وتخصم من مصاريف الإيجار.

يتم قياس حق استخدام الأصل مبدئياً بالتكلفة ويتم قياسه لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، المعدل لأي إعادة قياس للالتزام بالإيجار (ما لم يطبق المستأجر طريقة القيمة العادلة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (40) - حق استخدام الأصول التي تلبي تعريف العقارات الاستثمارية لمعيار المحاسبة الدولي رقم (40) أو يطبق طريقة إعادة التقييم بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (16) ممتلكات وعقارات ومعدات).

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 16، يتم اختبار موجودات حق الاستخدام للتحقق من وجود انخفاض في القيمة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 36 انخفاض قيمة الموجودات، وهذا يحل محل المتطلبات السابقة للاعتراف بمخصص عقود الإيجار ذات الشروط الصعبة.

يتم قياس التزام عقد الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية مخصومة باستخدام معدل الخصم الضمني على عقد الإيجار (أو إذا لم يكن من الممكن تحديد هذا المعدل بسهولة سوف يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر). لاحقاً، يتم تعديل التزام عقد الإيجار لمدفوعات الفائدة والإيجار، وكذلك لتأثير تعديلات الإيجار، أو من بين أي أمور أخرى.

إذا اختار المستأجر عدم تطبيق المتطلبات العامة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) على عقود الإيجار قصيرة الأجل (على سبيل المثال، أي عقد لا يتضمن خيار شراء وله فترة تأجير محددة لمدة 12 شهراً أو أقل) وعقود الإيجار منخفضة القيمة، يجب على المستأجر أن يعترف بمدفوعات الإيجار المرتبطة بتلك الإيجارات كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار أو باستخدام أي طريقة أخرى إذا كانت هذه الطريقة تتماشى مع المستأجر أو مماثلة إلى المحاسبة الحالية لعقود الإيجار التشغيلي.

عقود الإيجار التمويلي السابقة:

يتمثل الفرق الرئيسي بين المعيار الدولي للتقارير المالية 16 ومعيار المحاسبة الدولي 17 فيما يتعلق بالموجودات المحتفظ بها سابقاً بموجب عقد إيجار تمويلي في قياس ضمانات القيمة المتبقية التي يقدمها المستأجر إلى المؤجر. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 أن تعترف المجموعة كجزء من مطلوبات الإيجار فقط المبلغ المتوقع سداًه بموجب ضمان القيمة المتبقية، بدلاً من الحد الأقصى للمبلغ المضمون وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 17. لم يكن لهذا التغيير أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

الأثر على محاسبة المؤجر

إن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا يغير بشكل جوهري كيفية قيام المؤجر بالمحاسبة عن عقود الإيجار. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 16، يستمر المؤجر في تصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود إيجار تمويلي أو عقود إيجار تشغيلي والمحاسبة عنهما بشكل مختلف. ومع ذلك، نتج عن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 تغيير وزيادة الإفصاحات المطلوبة، وخاصة فيما يتعلق بكيفية قيام المؤجر بإدارة المخاطر الناشئة عن حصته المتبقية في الموجودات المؤجرة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16، يقوم المؤجر الوسيط بحساب عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كعنديين منفصلين. يتعين على المؤجر الوسيط تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى موجودات حق الاستخدام الناتجة عن عقد الإيجار الرئيسي (وليس بالرجوع إلى الموجودات الرئيسية كما هو في معيار المحاسبة الدولي (17)).

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة).

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2019 (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: التأجير (تتمة)

المرحلة الانتقالية

عند تطبيق متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، حددت المجموعة عدم وجود تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9: مزايا الدفع مقدماً مع التعويض السليم
يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي وتسري اعتباراً من 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، يمكن قياس الدين بالتكلفة المضافة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، شريطة أن تكون التدفقات النقدية التعاقدية فقط "مدفوعات للمبلغ الأصلي والقائدة على المبلغ الأصلي القائم" (معايير مدفوعات المبالغ الأصلية وفوائدها) والاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج الأعمال المناسب لغرض التصنيف. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 أن الأصل المالي يجتاز اختبار معايير مدفوعات المبالغ الأصلية وفوائدها بغض النظر عن أي حدث أو ظرف قد يؤدي إلى الإنهاء المبكر للعدد وبغض النظر عن أي طرف يدفع أو يستلم تعويضات معفولة عن الإنهاء المبكر للعدد.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (28): الفوائد طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة
يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي وتسري من 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. توضح التعديلات أن المنشأة تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على الفوائد طويلة الأجل في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك التي لا تطبق عليها طريقة حقوق الملكية، غير أنها تشكل في جوهرها جزءاً من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك (فوائد طويلة الأجل). ويعتبر هذا التصنيف مناسباً لأنه يعنى ضمناً أن نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة في المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ينطبق على تلك الفوائد طويلة الأجل.

كما أوضحت التعديلات أنه عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لا تأخذ المنشأة في الاعتبار أي خسائر للشركة الزميلة أو المشروع المشترك، أو خسائر انخفاض في القيمة على صافي الاستثمار والمحقة كتسويات لصافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك نتيجة تطبيق معيار المحاسبة الدولي 28: الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015-2017 (الصادرة في ديسمبر 2017):

المعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال

تسري التعديلات على دمج الأعمال التي يكون تاريخ الاستحواذ عليها في أو بعد الفترة المالية السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. توضح التعديلات أن اكتساب السيطرة على أعمال والتي هي عمليات مشتركة، فإنها تمثل دمج الأعمال على مراحل تتضمن قياس الاستثمارات المملوكة سابقاً في موجودات ومطلوبات العمليات المشتركة بالقيمة العادلة. وللقيام بذلك، يقوم المشتري بقياس حصص ملكيته المملوكة سابقاً في العمليات المشتركة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 11 - الترتيبات المشتركة

تسري التعديلات على العمليات التي يتم فيها الحصول على سيطرة مشتركة في أو بعد الفترة المالية السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. إن أي طرف يشارك في عملية مشتركة ولكنه لا يملك سيطرة مشتركة، قد يحصل على سيطرة مشتركة للعمليات المشتركة والتي تشكل نشاط العمليات المشتركة فيها أعمال ضمن تعريف المعيار الدولي للتقارير المالية 3. توضح التعديلات عدم إعادة قياس الحصص المملوكة سابقاً في العمليات المشتركة.

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة).

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2019 (تتمة)

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015-2017 (الصادرة في ديسمبر 2017): (تتمة)

معايير المحاسبة الدولي 23 - تكاليف الاقتراض

تطبق المنشأة تلك التعديلات على تكاليف الاقتراض المنكبدة في أو بعد الفترة المالية السنوية التي تطبق فيها المنشأة تلك التعديلات للمرة الأولى. تقوم أي منشأة بتطبيق هذه التعديلات على الفترات السنوية للتقرير التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019، مع السماح بالتطبيق المبكر. توضح التعديلات أن المنشأة تعامل أي قروض تمت في الأمام لتطوير أصل مؤهل كجزء من القروض العامة عندما تكون كل الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام أو البيع المزمع له كاملة.

ونظرًا لأن سياسة المجموعة الحالية تتوافق مع هذه التعديلات، فإن المجموعة لا تتوقع أي تأثير على بياناتها المالية المجمعة.

(ب) معايير وتفسيرات صادرة لكنها غير سارية

تم إصدار المعايير الجديدة والمعدلة التالية من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها غير سارية بعد ولم تطبقها مبكرًا من قبل المجموعة:

المعيار الدولي للتقارير المالية 17: عقود التأمين

سوف يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021، ويحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية 4: عقود التأمين. ينطبق المعيار الجديد على كافة أنواع عقود التأمين، بغض النظر عن نوع المنشآت المصدرة لها، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية ذات خصائص المشاركة الاختيارية. إن جوهر المعيار الدولي للتقارير المالية 17 هو النموذج العام، مضافًا إليه:

- مواجعة خاصة للعقود ذات خصائص المشاركة الاختيارية المباشرة (أسلوب الأتعاب المتغيرة)
- أسلوب مبسط (أسلوب توزيع أقساط التأمين) بشكل رئيسي للعقود ذات الفترات القصيرة

يسمح بالتطبيق المبكر شريطة أن تقوم المنشأة أيضا بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 في أو قبل تاريخ تطبيقها للمعيار الدولي للتقارير المالية 17 لأول مرة.

لا يتوقع أن يكون لهذا المعيار أي تأثير مادي على المجموعة.

تعريف الأعمال (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3)

التعديلات في تعريف الأعمال على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 (دمج الأعمال) هي تغييرات على ملحق أ، المصطلحات المعروفة وإرشادات التطبيق والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) فقط وببإلها كما يلي:

- يوضح التعديل أنه لكي يتم اعتبار الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها كأعمال يجب أن تتضمن على الأقل مدخل وعملية موضوعية تسهمان معًا بشكل جوهري في القدرة على الإنتاج.
- تضييق تعريفات الأعمال والإنتاج من خلال التركيز على البضائع والخدمات المقدمة للعملاء وإزالة الإشارة إلى القدرة على تخفيض التكاليف.

- إضافة إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كان قد تم الاستحواذ على عملية موضوعية.
- إزالة التقييم الذي يحدد ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مفقودة ومواصلة الإنتاج.
- إضافة خيار اختبار تركيز الذي يسمح بإجراء تقييم مبسط لمعرفة إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها لا تمثل الأعمال.

تسري هذه التعديلات على دمج الأعمال التي يكون فيها تاريخ الاستحواذ في أو بعد بداية الفترة المالية السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020. لا يتوقع أن يكون لهذا المعيار أي تأثير مادي على المجموعة.

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة).

(ب) معايير وتفسيرات صادرة لكنها غير سارية (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المادية
قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإدخال تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 "عرض البيانات المالية" ومعيار المحاسبة الدولي 8 "السياسات المحاسبية والتخيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" والتي تستخدم تعريفًا ثابتًا للمادية من خلال المعايير الدولية للتقارير المالية وإطار مفاهيم التقارير المالية موضحة ما إذا كانت المعلومات مادية أم لا ودمج بعض الإرشادات ضمن معيار المحاسبة الدولي 1 حول المعلومات غير المادية.

إن التعديلات توضح ما يلي:

- أن الإشارة إلى المعلومات المبهمة تتناول المواقف التي يكون فيها التأثير مشابهًا لحذف تلك المعلومات أو إساءة فهمها، وأن المنشأة تقوم المادية في سياق البيانات المالية ككل، و
- معنى "المستخدمين الأساسيين للبيانات المالية ذات الأغراض العامة" الذين يتم توجيه هذه البيانات المالية إليهم، من خلال تعريفهم على أنهم "مستثمرون ومقرضون ودائنون آخرون حاليون ومحتملون" وأنه يجب الاعتماد على البيانات المالية ذات الغرض العام في كثير من المعلومات المالية المطلوبة لديهم.

تسري هذه التعديلات الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020. لا يتوقع أن يكون لهذا التعديل أي تأثير مادي على المجموعة.

إطار مفاهيم التقارير المالية المعدل

- أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية نسخة معدلة من إطار مفاهيم التقارير المالية والتي سيتم استخدامها في قرارات وضع المعايير على الفور. تشمل التغييرات الرئيسية ما يلي:
- زيادة مكانة الإشراف في هدف التقارير المالية.
 - التأكيد على أهمية حامل طبيعة البند.
 - تحديد المنشأة المعدة للتقرير، والتي قد تمثل كيانًا قانونيًا أو جزءًا من كيان.
 - تعديل تعريفات الموجودات والمطلوبات.
 - إزالة الحد المحتمل للإعتراف وإضافة توجيهات بشأن إلغاء الإعراف.
 - إضافة توجيهات على أساس قياس مختلف، و
 - الإشارة إلى أن الربح أو الخسارة هو مؤشر الأداء الرئيسي وأنه، من حيث المبدأ، ينبغي إعادة تصنيف الإيرادات والمصروفات في الدخل الشامل الآخر حيث يعزز ذلك من أهمية أو تمثيل البيانات المالية.

إن يتم إجراء أي تغييرات على أي من المعايير المحاسبية الحالية. ومع ذلك، فإن المنشآت التي تعتمد على الإطار في تحديد سياساتها المحاسبية للمعاملات أو الأحداث أو الشروط التي لم يتم التعامل معها بطريقة أخرى بموجب المعايير المحاسبية ستحتاج إلى تطبيق الإطار المعدل اعتبارًا من 1 يناير 2020. سوف تحتاج هذه المنشآت إلى النظر فيما إذا كانت سياساتها المحاسبية لا تزال مناسبة في ظل الإطار المعدل.

3. السياسات المحاسبية المهمة

3.1 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقًا للمعايير الدولية للتقارير المالية، الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية، وقلون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.2 أساس الإعداد

تم عرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة، وقد تم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باسثناء القياس بالقيمة العادلة الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية. تستند التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمقابل المقدم لتبادل السلع والخدمات. إن أعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية. يتضمن أيضاً 4 الأحكام والتقديرات الهامة التي يتم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها. إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه، تم تطبيق هذه السياسات على أساس مماثل لكل السنوات المعروضة إلا إذا ذكر خلاف ذلك.

3.3 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع على أساس تصنيفها إلى متداولة أو غير متداولة.

يعتبر الأصل بنداً متداولاً إذا كان:

(أ) يتوقع تحقيقه أو أن تكون اللبنة ببيعه أو استهلاكه ضمن الدورة التشغيلية العادية.

(ب) يحتفظ به بشكل رئيسي لأهداف المتاجرة به.

(ج) يتوقع أن يتم تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقارير المالية أو،

(د) نقد ومعدل، ما لم يكن مقيداً لتداوله أو استخدامه لتسديد التزام لمدة على الأقل اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقارير المالية.

وفيما عدا الموجودات التي تصنف بموجب الأسمس الواردة أعلاه فإنه يتم تصنيف كل الموجودات الأخرى ضمن الموجودات غير المتداولة.

يعتبر الالتزام التزاماً متداولاً إذا كان:

(أ) يتوقع تسديده ضمن الدورة التشغيلية العادية.

(ب) يحتفظ به بشكل رئيسي لأهداف المتاجرة به.

(ج) يتوقع سداؤه خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقارير المالية أو،

(د) لا يوجد حق مشروط لتأجيل التسديد للالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ التقارير المالية.

وفيما عدا الالتزامات التي يتم تصنيفها بموجب الأسمس الواردة أعلاه، فإنه يتم تصنيف كل الالتزامات الأخرى كالتزامات غير متداولة.

3.4 أساس التجميع

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية المجمعة للشركة الأم وشركاتها التابعة حتى 31 ديسمبر 2019 إن تاريخ البيانات المالية لكافة الشركات التابعة هو 31 ديسمبر.

عندما يكون للشركة الأم السيطرة على شركة مستثمر فيها، فإنه يتم تصنيفها على أنها شركة تابعة. تسيطر الشركة الأم على الشركة المستثمر فيها إذا توفرت لديها العناصر الثلاثة التالية بالكامل: السيطرة على الشركة المستثمر فيها، والإطلاع على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها، وقدرة المستثمر على استخدام سيطرته للتأثير على هذه العوائد المتغيرة. يتم إعادة تقييم السيطرة عندما تشير الحقائق والظروف إلى احتمالية حدوث تغير في أي من عناصر السيطرة هذه.

تتسبب السيطرة الفعلية في الحالات التي يكون للشركة الأم فيها القدرة الفعلية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها دون أن يكون لديها غالبية حقوق التصويت. عند تحديد ما إذا كانت السيطرة الفعلية موجودة أم لا، تأخذ الشركة الأم في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة بما في ذلك ما يلي:

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)
3.4 أساس التجميع (تتمة)

- حجم حقوق تصويت الشركة الأم بالنسبة إلى حجم وتوزيع الأطراف الأخرى التي لديها حقوق تصويت.
- حقوق التصويت المحتملة الجوهرية التي تملكها الشركة والأطراف الأخرى.
- الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- النماذج التاريخية في حضور التصويت.

تدرج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية حتى تاريخ انتهاء هذه السيطرة. يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البند المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. عند التجميع يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين الشركات بالكامل بما فيها الأرباح أو الخسائر المحققة وغير المحققة بين الشركات. يتم تعديل المبالغ الواردة في البيانات المالية للشركات التابعة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لضمان توافقها مع السياسات المحاسبية التي تطبقها المجموعة.

يتم تحديد الحصص غير المسيطرة في صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة بشكل منفصل عن حقوق ملكية المجموعة في هذه الشركات. تتكون الحصص غير المسيطرة من مبلغ تلك الحقوق في تاريخ الدمج الفعلي للأعمال والحصص غير المسيطرة للمنشأة في التغييرات في حقوق الملكية منذ تاريخ الدمج. إن الخسائر ضمن شركة تابعة تخصص إلى الحصص غير المسيطرة حتى إذا أدى ذلك إلى عجز في الرصيد.

إن التغييرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقدان السيطرة على هذه الشركات يتم المحاسبة عنها كمعاملات حقوق ملكية. بالنسبة للمشتريات من الحصص غير المسيطرة يتم تسجيل الفرق بين أي مبلغ مدفوع والحصص المستحوذ عليها المتعلقة به من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة في حقوق الملكية. يتم أيضاً تسجيل الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعادات الحصص غير المسيطرة في حقوق الملكية.

عندما يكون للشركة الأم السيطرة على شركة مستثمر فيها، فإنه يتم تصنيفها على أنها شركة تابعة. تسيطر الشركة الأم على الشركة المستثمر فيها إذا توفرت لديها العناصر الثلاثة التالية بالكامل: السيطرة على الشركة المستثمر فيها، والإطلاع على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها، وقدرة المستثمر على استخدام سيطرته للتأثير على هذه العوائد المتغيرة. يتم إعادة تقييم السيطرة عندما تشير الحقائق والظروف إلى احتمالية حدوث تغير في أي من عناصر السيطرة هذه.

للشركة المستثمر فيها، وقدرة المستثمر على استخدام سيطرته للتأثير على هذه العوائد المتغيرة، يتم إعادة تقييم السيطرة عندما تشير الحقائق والظروف إلى احتمالية حدوث تغير في أي من عناصر السيطرة هذه.

عندما تتوقف سيطرة المجموعة يتم إعادة قياس أي حصة محتفظ بها في حقوق الملكية إلى قيمتها العادلة وإلحاق التغير في القيمة الدفترية في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. القيمة العادلة هي القيمة الدفترية الأولية لأغراض الإحتساب اللاحق للحصة المحتفظ بها كشركة زميلة أو مشروع مشترك أو أصل مالي. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي مبالغ تم إثباتها سابقاً في بيان الأرباح أو الخسائر الشامل الآخر تتعلق بهذه المنشأة يتم احتسابها كما لو كانت المجموعة قد قامت مباشرة باستبعاد هذه الموجودات أو المطلوبات (أي أنه يتم إعادة تصنيفها في بيان الأرباح أو الخسائر أو تحويلها مباشرة إلى الأرباح المرحلة وفقاً لما تحدده المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة).

إن الشركات التابعة للشركة الأم بياناتها كالاتي:

أغراض الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية		اسم الشركة التابعة
		2018	2019	
الإستثمار في العقارات والأراضي وتطويرها	دولة الكويت	%96	%96	شركة العمران للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقتلة)
إدارة ومتابعة المشاريع داخل وخارج الكويت	دولة الكويت	%80	%80	شركة تايم لاين لإدارة المشاريع ش.م.ك. (مقتلة)
إستثمارات إدارية	دولة الكويت	%99	%99	شركة أوليف في أف أم - الكويت للإستشارات ش.م.ك. مقتلة
إستثمار	دولة الكويت	%83.43	%83.43	شركة الفئار للإستثمار ش.م.ك. (مقتلة)

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.5 عقارات استثمارية

يمثل هذا البند العقارات قيد التطوير والعقارات التي لم يتم تحديد أهدافها المستقبلية والعقارات المطورة التي تحتفظ بها المجموعة لتحقيق إيرادات إيجارية أو زيادة أسعارها أو لتحقيق كلا الهدفين.

يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة وتشمل التكلفة ثمن الشراء بالإضافة إلى تكاليف المعاملة. وتتضمن تكاليف المعاملة الإلتعاب المهنية للخدمات القانونية والعمولات والتكاليف الأخرى اللازمة لإيصال العقار إلى حالته الحالية بحيث يكون فيها العقار جاهزاً لتشغيله في تحقيق الإيرادات الإيجارية منه أو مصنفاً لتحقيق أهداف الاحتفاظ به الأخرى. كما تتضمن القيمة الدفترية للعقار تكلفة استبدال جزء من العقارات الاستثمارية عندما يتم تكبد هذه التكلفة التي تحقق معايير الاعتراف بها كعقارات استثمارية. لا يتم الاعتراف بتكاليف الخدمات اليومية من ضمن تكلفة العقارات الاستثمارية.

لاحقاً للاعتراف المبدئي بالعقارات الاستثمارية يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقرير المالي. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنوياً وتدرج في بيان المركز المالي المجموع بقيمتها العادلة وتحدد القيمة من خلال مقيمين خارجيين للعقارات يمتلكون المؤهلات والخبرة المهنية المناسبة في موقع وطبيعة العقارات الاستثمارية مدعومين بدليل من السوق.

يتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية أو من بيع العقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع مباشرة في الفترة التي تنشأ فيها هذه البنود.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام، وفي حالة تحويل استثمار عقاري إلى عقار يشغله المالك فإن تكلفته تتمثل في قيمة العقار العادلة في تاريخ التغير في الاستخدام. إذا تم تحويل عقار يشغله المالك إلى عقار استثماري تحاسب المجموعة عنه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 16 المتعلق بالامتلاكات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحبها بصفة دائمة من الاستخدام وعدم توقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يتم قياس الأرباح أو الخسائر من الاستبعاد للعقارات الاستثمارية بمقدار الفرق ما بين صافي منحصلات البيع أو القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية، ويتم الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في فترة الاستبعاد.

لم يتم تصنيف أية عقارات استثمارية محتفظ بها بموجب عقود تأجير مستقبلية ضمن العقارات الاستثمارية.

3.6 عقارات بغرض المتاجرة

يتم قياس عقارات بغرض المتاجرة بقيمتها الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أقل. يتم تبويب عقارات بغرض المتاجرة ضمن الموجودات المتداولة للمجموعة. تدرج أرباح أو خسائر بيع عقارات بغرض المتاجرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع بمقدار الفرق بين القيمة البيعية والقيمة الدفترية الأقل.

3.7 الأدوات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف أدواتها المالية كموجودات مالية ومطلوبات مالية. يتم إدراج الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تكون المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات:

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجموع النقد والنقد المعادل، مديونون وأرصدة مدينة أخرى، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، دائنون وأرصدة دائنة أخرى، مرابحات دائنة ودائون شراء أراضي.

الموجودات المالية

التحقق والقياس المبدئي والإلغاء الاعتراف

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج الأعمال الخاص بالمجموعة بإدارة موجودات المجموعة و كذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات مجتمعين.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.7 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

التحقق والقياس المبدي والغاء الإعراف (تتمة)

تحدد المجموعة نموذج أعمالها وفق مستوى يعكس أفضل وسيلة لإدارة المجموعة لموجوداتها المالية لتحقيق أهدافها، وتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية. وهذا سواء كان هدف المجموعة الوحيد هو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وكذلك التدفقات النقدية من بيع الموجودات معا، وإذا لم تنطبق أي من هاتين الحالتين (كان يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية لأغراض المتاجرة)، فإن الموجودات المالية تصنف كجزء من نموذج أعمال البيع وتقاس بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من المحفظة ككل.

يتم الاعتراف بمشتريات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر.

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو عندما تحول المجموعة حتماً في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، وذلك في إحدى الحالتين التاليين: (أ) إذا تم تحويل جميع المخاطر والعوائد الخاصة بملكية الموجودات المالية من قبل المجموعة، أو (ب) عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للموجودات المالية أو الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الموجودات المالية. عندما تحتفظ المجموعة بالسيطرة، فيجب عليها الاستمرار في إدراج الموجودات المالية بحدود نسبة مشاركتها فيها.

تصنيف الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية في البيانات المالية المجمعة عند التحقق المبدي إلى الفئات التالية:

- أدوات دين بالتكلفة المطفأة
- أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

القياس اللاحق

تتضمن الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة نقد ونقد معادل ومديون وأرصدة مدينة أخرى.

النقد والنقد المعادل

يتضمن النقد والنقد المعادل نقد في الصندوق ولدى البنوك (حسابات جارية وتوفير)، والتي تتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة ونقد محتفظ فيه لدى محافظ استثمارية.

مديون وأرصدة مدينة أخرى

تمثل المديون مبالغ مستحقة من عملاء عن بيع بضائع، تأجير وحدات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف مبدئياً بالمديون التجاريين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل التكلفة المعلي ناقصاً مخصص خسائر الإنتمان المتوقعة. إن الذمم المدينة التي لا يتم تصنيفها ضمن أي من البنود الواردة أعلاه تُصنف كـ "أرصدة مدينة أخرى".

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند التحقق المبدي، يجوز للمجموعة أن تقرر تصنيف بعض من أدوات الملكية دون الرجوع في ذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تتوافق مع تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (32) "الأدوات المالية: العرض"، ولا يحتفظ بها لغرض المتاجرة. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية لا يعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند ثبوت الحق في تلك التوزيعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من تلك المحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة تسجل تلك الأرباح في الدخل الشامل الآخر. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للتقييم انخفاض القيمة. وعند استبعادها، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر من التغيرات المترتبة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

تتمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استثمارات في أدوات ملكية مسعرة وغير مسعرة.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.7 الأدوات المالية (تتمة)

الخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحفوظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ثم يخصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل.

بالنسبة للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى، طبقت المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية، وعليه، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم انخفاض القيمة على أساس مجمع. انشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر الائتمان، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تقسيم الانكشافات للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة التعسر وعمر العلاقة، أيهما ينطبق.

لتطبيق الأسلوب المستقبلي، تطبق المجموعة تقييم من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

• المرحلة الأولى - الأدوات المالية التي لم تتراجع قيمتها بصورة كبيرة بالنسبة لجودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبني أو المصنفة ذات مخاطر ائتمانية منخفضة.

• المرحلة الثانية (عدم انخفاض قيمة الائتمان) - الأدوات المالية التي تراجعت قيمتها بصورة كبيرة من حيث جودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبني ومخاطرها الائتمانية غير منخفضة.

• المرحلة الثالثة (انخفاض قيمة الائتمان) - الموجودات المالية التي لها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية والمحدد أن قيمتها قد انخفضت عندما يكون لحدث أو أكثر أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

يتم الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة 12 شهراً" للمرحلة الأولى مع الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية.

يحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم قياسها بالتكلفة المضافة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

المطلوبات المالية

يتم الاعتراف المبني لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات والذاتون تخصم تكاليف المعاملة المتعلقة بها بشكل مباشر. يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالتكلفة المضافة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

ذاتون وأرصدة دائنة/أخرى

تتضمن الذاتون والأرصدة الدائنة الأخرى الالتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها من موردين ضمن النشاط الاعتيادي للأعمال. يتم إدراج الذمم التجارية الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المضافة باستخدام طريقة التكلفة المتكبدة الفعلية. يتم تصنيف الذمم الدائنة كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول). وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.7 الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

المراجعات

تتمثل المراجعات في المبالغ الممتحق على أساس الدفع المؤجل لبنود تم شراؤها وفقاً لاتفاقيات عقود المراجعات. يدرج رصيد المراجعات بإجمالي المبلغ الدائن، بعد خصم تكاليف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء تكاليف تلك التمويل عند استحقاقها على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة التكلفة الفعلية.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم إلغاء أو انتهاء الالتزام مقابل المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهرياً أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري، يتم معاملة التبدل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

يتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط إذا كان هناك حق قانوني واجب الفداء حالياً لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

3.8 قياس القيمة العادلة

يتم قياس الأدوات المالية والموجودات غير المالية بالقيمة العادلة بتاريخ كل بيان مالي مجمع. ويتم الإفصاح عن قياس القيمة العادلة للأدوات المالية والأصول غير المالية ضمن الإفصاحات حول البيانات المالية المجمعة، يتضمن الإفصاح رقم 28 (ز) مزيداً من المعلومات حول قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة. القيمة العادلة في السعر الذي يمكن استلامه من بيع الأصل أو السعر الذي يتم تسديده لتحويل الالتزام بطريقة منتظمة ما بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو تسوية الالتزام بنحوه من خلال إحدى الحالات التالية:

- البيع أو التسديد في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو.
- عند غياب السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، البيع أو التسوية في السوق غير الرئيسي، أي في السوق الأكثر إفادة للأصل أو الالتزام، وفي هذا السياق يفترض أن المجموعة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر إفادة للأصل أو الالتزام.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام افتراضات يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام ويفترض أن هؤلاء المشاركين يعملون على إنجاز أقصى حد لمصالحهم الاقتصادية بالأسلوب الأمثل.

يأخذ قياس القيمة العادلة في الاعتبار للأصول غير المالية قدره المشاركون في السوق على تحقيق منافع اقتصادية لهم من خلال الاستخدام الأمثل بأعلى وأفضل مستوى للأصل أو من خلال بيعه إلى طرف آخر في السوق يتوقع منه استخدام الأصل بطريقة مثلى بأعلى وأفضل مستوى، تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف التي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة مع استخدام أقصى حد للمدخلات الملحوظة ذات العلاقة بالأصل وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة إلى أقصى حد.

يتم تصنيف كل الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة والذي يتألف من ثلاثة مستويات 1- وفقاً للأسعار المعلنة 2- أساليب تقييم يستخدم فيها أسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها 3- أساليب تقييم تستخدم نماذج التسعير المتعارف عليها.

فيما يتصل بالموجودات والمطلوبات المعترف بها في البيانات المالية المجمعة للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة عن طريق إعادة التصنيف في نهاية كل فترة تقرير مالي. لعرض الإفصاحات حول القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات أخذاً في الاعتبار طبيعة وسمات المخاطر المرتبطة بالأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي المشار إليه اعلاه.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تمة)

3.9 موجودات محتفظ بها بغرض البيع

يتم قياس الموجودات (ومجموعات التصرف) المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة المسجلة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل.

تصنف الموجودات ومجموعات التصرف كمحتفظ بها للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها المسجلة من خلال معاملة بيع وليس من خلال استمرار استخدامها، ويتم اعتبار هذا الشرط مستوفى فقط إذا كانت احتمالية البيع مرتفعة وكان الأصل (أو مجموعات التصرف) متاح للبيع الفوري على حالته الراهنة. تتقيد الإدارة بخطة البيع حيث يتم الالتزام بانتهاء البيع بشكل تام خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

وحيثما تلتزم المجموعة بخطة بيع ينتج عنها فقد السيطرة على شركة تابعة، يتم تصنيف كافة أصول والتزامات هذه الشركة التابعة كمحتفظ بها للبيع حينما يتم استيفاء المعايير المبينة أعلاه، بغض النظر عما إذا كانت المجموعة ستحتفظ بعد البيع بحصة أقلية في شركتها التابعة سابقاً.

3.10 حقوق الملكية والاحتياطيات

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها.

نشأت علاوة الإصدار من إصدار رأس مال الشركة عند التأسيس وتمثل الزيادة المحصلة زيادة عن القيمة الاسمية لأسهم رأس المال المصدر والمدفوع.

يتمثل الاحتياطي الإجمالي في المبالغ المتقطعة من الأرباح السلبية التي يتم تحويلها لهذا الاحتياطي بموجب أحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة وقانون الشركات.

تدرج نتائج تداول أسهم الخزينة في احتياطي بيع أسهم خزينة.

تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من بعض الأدوات المالية ضمن احتياطي التغير في القيمة العادلة.

تتضمن الخسائر المترتبة الأرباح المحققة للسنة المالية الحالية والخسائر المترتبة المرحلة من السنة المالية السابقة.

3.11 توزيعات أرباح على المساهمين

تدرج الشركة الأم التزاماً عند إقرار توزيع أرباح نقدية أو غير نقدية على مساهميها عندما لا يكون التوزيع من ضمن خيارات إدارة الشركة الأم. تسجل الشركة الأم الالتزام الناشئ عن توزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية مباشرة في المطلوبات مع إدخال قيد مقابل ضمن الأرباح المرحلة. وفقاً لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، وتعديلاتها، يتم التصريح بتوزيعات الأرباح عند إقرارها من جانب مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العامة السلبية.

يتم قياس توزيعات الأرباح غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سيتم توزيعها مع تسجيل قياس القيمة العادلة مباشرة في حقوق الملكية. عند توزيع الموجودات غير النقدية، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام والقيمة الدفترية للموجودات التي تم توزيعها على المساهمين في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

3.12 أسهم خزينة

تتألف أسهم الخزينة من أسهم رأس المال المصدرة للشركة الأم والمعاد شراؤها من قبل الشركة الأم ولم يتم حتى حينه إعادة إصدارها أو إلغائها. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وطبقاً لطريقة التكلفة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المستحوذ عليها في حساب مقابل ضمن حقوق المساهمين. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب منفصل في حقوق الملكية (إحتياطي أرباح بيع أسهم خزينة) الذي يعتبر غير قابل للتوزيع. يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدال ذلك الحساب. ويتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة أولاً لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المرحلة والربح الناتج عن بيع أسهم الخزينة. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية على هذه الأسهم، ويؤدي إصدار أسهم ملحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

3.13 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

يتم عمل مخصص للمبالغ المستحقة للموظفين بموجب قانون العمل الكويتي وعقود التوظيف، ويمثل هذا الالتزام غير المعمول المبلغ المستحق لكل موظف في حالة إنهاء خدماته بتاريخ بيان المركز المالي المجمع وهو يقارب القيمة الحالية للمديونية النهائية.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.14 المخصصات

تثبت المخصصات فقط عندما يكون على المجموعة الالتزام الحالي (قانوني أو متوقع حدوثه) نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

إن المبلغ المدرج كمخصص هو أفضل تقدير للمبلغ المطلوب لتسوية الالتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي المجمع، مع الأخذ في الاعتبار المخاطر وحالات عدم التأكد المحيطة بالالتزام. وعندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية التزام حالي، فإن القيمة الدفترية هي القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية.

وعندما تكون كل أو بعض المنافع الاقتصادية مطلوبة لتسوية مخصص من المتوقع أن يتم استردادها من طرف آخر، فإن الذمم المدينة تثبت كأصل إذا كان من المؤكد ظاهرياً أنه سيتم استرداد النفقات وأن مبلغ الذمم المدينة يمكن قياسه بشكل موثوق به.

3.15 المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المصاهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا، وأفراد عائلاتهم والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي لهم عليها تأثير جوهري. تتم كافة المعاملات مع أطراف ذات صلة بموافقة إدارة المجموعة ووفقاً لسياسات تسعير تعتمد على إدارة المجموعة.

3.16 الموجودات والالتزامات المحتملة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقاً نقدياً للمنافع الاقتصادية.

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في المنافع الاقتصادية بعيداً.

3.17 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

على الشركة الأم أن تساهم في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وفقاً للقانون. تفرض حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من الربح ناقصاً الاستقطاعات غير المسموح بها.

3.18 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة الخاص بمساهمي الشركة الأم ناقصاً الاستقطاعات غير المسموح بها وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الساري المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

3.19 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 19 لسنة 2000. تفرض ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من صافي الربح العائد لمساهمي الشركة الأم ناقصاً الاستقطاعات غير المسموح بها. لم يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 لعدم وجود ربح ضريبي تحتسب على أساسه.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.20 تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مبرم مع عميل ويستنتج المبالغ المحصلة نيابة عن الغير. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بنقل السيطرة على منتج أو خدمة للعميل. تتبع المجموعة نموذج من 5 خطوات:

- تحديد العقد مع العميل
- تحديد التزامات الأداء
- تحديد سعر المعاملة
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء
- الاعتراف بالإيرادات عندما / حسبما يتم استيفاء التزامات الأداء

يتم توزيع إجمالي سعر المعاملة على كل التزام من التزامات الأداء المحددة بموجب العقد على أساس أسعار البيع لكل بند. يستبعد سعر المعاملة للعقد أي مبالغ محصلة نيابة عن الغير.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 من المنشآت ممارسة أحكام، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها. كما يحدد المعيار طريقة المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقد. كما يتطلب المعيار إفصاحات شاملة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15، يتم الاعتراف بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة باستيفاء التزامات الأداء عن طريق نقل البضاعة أو تادية الخدمات المتفق عليها لعملائها.

مطلوبات وموجودات العقود

تعترف المجموعة بمطلوبات العقود للمقابل الممنظم والمتعلقة بالتزامات الأداء التي لم يتم تليتها، وتدرج هذه المبالغ مثل المطلوبات الأخرى في بيان المركز المالي المجمع. وبالمثل، إذا قامت المجموعة بتلبية التزامات الأداء قبل استلام المقابل، فإن المجموعة تعترف إما بموجودات العقد أو الذمم المدينة في بيان المركز المالي المجمع وفقاً لما إذا كانت هناك معايير غير مرور الوقت قبل استحقاق المقابل.

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مبرم مع عميل ويستنتج المبالغ المحصلة نيابة عن الغير. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بنقل السيطرة على منتج أو خدمة للعميل. تتبع المجموعة نموذج من 5 خطوات:

- تحديد العقد مع العميل
- تحديد التزامات الأداء
- تحديد سعر المعاملة
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء

الاعتراف بالإيرادات عندما / حسبما يتم استيفاء التزامات الأداء

يتم توزيع إجمالي سعر المعاملة على كل التزام من التزامات الأداء المحددة بموجب العقد على أساس أسعار البيع لكل بند. يستبعد سعر المعاملة للعقد أي مبالغ محصلة نيابة عن الغير.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 من المنشآت ممارسة أحكام، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها. كما يحدد المعيار طريقة المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقد. كما يتطلب المعيار إفصاحات شاملة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15، يتم الاعتراف بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة باستيفاء التزامات الأداء عن طريق نقل البضاعة أو تادية الخدمات المتفق عليها لعملائها.

تعمل الشركة على تقديم خدمات توريد موظفين وعمال وخدمات إدارة وصيانة أملاك الغير الإشراف ("تقديم الخدمات"). تتحقق الإيرادات من عقود مع عملاء على مدى فترة من الوقت بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تقديم تلك الخدمات. توصلت المجموعة بوجه عام إلى أنها تعمل بصفقتها الطرف الموكل في كافة ترتيباتها الخاصة بالإيرادات لأنها عادة ما تسيطر على الخدمات قبل نقلها إلى العميل.

2. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)
3.20 تحقق الإيرادات (تتمة)

إن مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

إيرادات ناتجة من تقديم خدمات إدارة أملاك الغير

يتم تحقق الإيرادات الناتجة من تقديم خدمات إدارة وصيانة أملاك الغير خلال فترة التنفيذ باستخدام طريقة المخرجات لقياس التقدم نحو الرضاء التام عن أداء الخدمة، حيث يتلقى العميل المنافع التي تقدمها المجموعة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت المجموعة بالأداء. تنظر المجموعة فيما إذا كانت هناك وعود أخرى في العقد تمثل التزامات أداء منفصلة والتي يجب تخصيص جزء من سعر المعاملة لها. تتضمن إيرادات المجموعة من عقود مع عملاء ثدر غير جوهري من المقابل المتغير، ولا تتضمن أي رسوم مدفوعة مقدماً غير قابلة للاسترداد أو أي مكون تمويلي مهم أو مقابل غير نقدي أو مقابل يتم دفعه للعميل.

يتم الاعتراف إيرادات خدمات الصيانة بالتكلفة على حساب العميل مضافاً إليها هامش ربح محدد وفقاً للاتفاق.

إيرادات تأجير العقارات

إن إيرادات تأجير العقارات تقع خارج نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 15. يتم الاعتراف بإيرادات تأجير العقارات على أساس القسط الثابت على فترة العقد.

إيرادات بيع عقارات

يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقارات على أساس مبدأ الاستحقاق، وذلك عندما تتوفر جميع الشروط التالية:

- عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقود.
- عندما تكون قيمة استثمار المشتري (قيمة البيع) كافية لبيان التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.
- ألا تخفض مرتبة الذمم المدينة للمجموعة الناتجة عن البيع مستقبلاً.
- أن تكون المجموعة قد قامت بنقل المخاطر والعوائد التي تشكل عناصر ملكية العقار إلى المشتري من خلال عملية بيع وليس للمجموعة أي مشاركة جوهرية مستمرة في العقار أو تملكه بعد تاريخ نقل الملكية.

إذا كانت الأعمال اللازمة لإكمال العقار يمكن قياسها وقبدها على أساس الاستحقاق بصورة سهلة، أو إذا كانت تلك الأعمال غير جوهرية بالنسبة للقيمة الإجمالية للعقد، وإذا ما تم استيفاء جميع الشروط المذكورة أعلاه فيما عدا الشرط الأخير، تكون نسبة الانجاز هي الطريقة المتبعة للاعتراف بالإيراد.

الإيرادات الأخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق.

إيرادات ودائع استثمارية

يتم إثبات إيرادات الودائع الاستثمارية باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

توزيعات الأرباح

يتم تحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في استلام تلك الدفعات، ويثبت حق المجموعة في هذه التوزيعات عندما يتم الاعلان عن هذه التوزيعات وأقرارها من المساهمين في الشركات المستثمر فيها.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.2.1 ترجمة عملات أجنبية

يتم ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية إلى عملة التشغيل المنطقية بشركات المجموعة حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إثبات أرباح وخسائر ترجمة العملة الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية وفقاً لمعدلات الصرف في نهاية السنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

يتم ترجمة البنود التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية حسب سعر التحويل السائد بتاريخ المعاملة (لا يتم إعادة تحويلها). يتم ترجمة البنود التي يتم قياسها بالقيمة العادلة حسب سعر الصرف بتاريخ تحديد القيمة العادلة.

عند تجميع البيانات المالية للمجموعة يتم ترجمة كافة موجودات ومطلوبات ومعاملات شركات المجموعة إلى الدينار الكويتي إذا كانت عملتها بخير الدينار الكويتي (عملة العرض للمجموعة). إن عملة التشغيل لشركات المجموعة بقيت كما هي دون تغيير خلال فترة البيانات المالية.

عند التجميع تم ترجمة الموجودات والمطلوبات إلى الدينار الكويتي حسب سعر الإقتال بتاريخ البيانات المالية المجمعة. تم ترجمة الإيرادات والمصروفات إلى عملة العرض للمجموعة بمتوسط سعر الصرف على مدى فترة البيانات المالية المجمعة.

3.2.2 تكاليف التمويل

تتمثل تكاليف التمويل بشكل أساسي من التكلفة على المبيعات للمجموعة. تتم رسملة تكاليف التمويل المرتبطة بشكل مباشر بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل خلال الفترة الزمنية الضرورية لإكمال وإعداد هذا الأصل للعرض المحدد له أو بيعه. يتم احتساب تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها وتثبت في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

3.2.3 التأجير

المجموعة كمؤجر
تصنف عقود التأجير على أنها عقود تأجير تشغيلية إذا احتفظ المؤجر بجزء جوهري من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية. تصنف جميع عقود التأجير الأخرى كمعقد تأجير تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري أو ترتيب يتضمن تأجير يستند إلى مضمون هذا الترتيب، ويتطلب تقييم ما إذا كان تنفيذ هذا الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينقل أو يمنح الحق في استخدام الأصل.

- عقد الإيجار التمويلي
إن المبالغ المستحقة من المستأجرين تحت عقد الإيجار التمويلي يتم إدراجها كمدفونين بقيمة صافي استثمار المجموعة في عقد الإيجار. يتم توزيع الإيراد من عقود الإيجار التمويلية على فترات مالية بحيث تعكس نمية عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار.

- عقد الإيجار التشغيلي
يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المنكبة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

المجموعة كمستأجر
تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد تأجير أو يتضمن تأجير، في تاريخ بداية العقد. تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات التأجير التي تكون فيها الطرف المستأجر.

- موجودات حق الاستخدام
تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي التاريخ الذي تصبح به الموجودات محل العقد متاحاً للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة المعدلة لأي عمليات إعادة قياس لمطلوبات عقد التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات عقد التأجير المعترف بها والتكاليف المباشرة المبدئية المنكبة ودفعات عقد التأجير المسددة في أو قبل تاريخ بداية عقد التأجير ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. إذا لم تتأكد المجموعة بصورة معقولة من حصولها على ملكية الموجودات المستأجرة في نهاية مدة عقد التأجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت خلال العمر الإنتاجي المقدر للموجودات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقرب. تتعرض موجودات حق الاستخدام لانخفاض في القيمة.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.23 التآجير (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

مطلوبات عقد التآجير

تتعرف المجموعة في تاريخ بداية عقد التآجير بمطلوبات عقد التآجير ويتم قياسها بالقيمة الحالية لدفعات عقد التآجير المقرر سدادها خلال فترة عقد التآجير، وتتضمن دفعات عقد التآجير الدفعات الثابتة (تشمل دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز تآجير مستحقة ودفعات عقد التآجير المتغيرة تعتمد على مؤشر أو سعر وكذلك المبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل دفعات عقد التآجير على سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة ودفعات الخمرات لإنهاء عقد التآجير إذا كانت مدة عقد التآجير تعكس ممارسة المجموعة خيار إنهاء عقد التآجير. يتم الاعتراف بدفعات عقد التآجير المتغيرة والتي لا تعتمد على مؤشر أو سعر كمصرف في الفترة التي تقع فيه الأحداث أو الظروف التي تستدعي سداد الدفعات.

عند إحتساب القيمة الحالية لدفعات عقد التآجير، تستخدم المجموعة سعر الإقتراض الإضافي في تاريخ بداية عقد التآجير، إذا كان سعر الفائدة المتضمن في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بداية عقد التآجير، يتم زيادة قيمة مطلوبات عقد التآجير لتعكس نمو الربح، بينما يتم تخفيضها مقابل دفعات عقد الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التآجير إذا طرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التآجير أو تغيير في مضمون دفعات عقد التآجير الثابتة أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الموجودات محل العقد.

عقود التآجير قصيرة الأجل وعقود تآجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف الخاص بعقود التآجير قصيرة الأجل على عقود تآجير ممتلكاتها ومعداتها (أي عقود التآجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية العقد ولا تحتوي على خيار شراء). كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف الخاصة بعقود تآجير موجوداتها ذات القيمة المنخفضة على عقود تآجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفعات عقد التآجير على عقود التآجير قصيرة الأجل وعقود تآجير الموجودات ذات القيمة منخفضة كمصرف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة التآجير.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتفديرات غير المؤكدة

الأحكام المحاسبية

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة استخدمت الإدارة الأحكام والتفديرات عند تحديد المبالغ المعترف بها في البيانات المالية المجمعة.

تصنيف الأدوات المالية

عند اقتناء الأصل المالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) حول تصنيف موجوداتها المالية كما هو مبين في إيضاح رقم 3.7.

وضع المجموعة كطرف أصيل

تقوم المجموعة بالنظام بإجراء مراجعة وتقييم لتحديد ما إذا كان وضعها الحالي كطرف أصيل أو وكيل في معاملاتها التجارية قد طرأ عليه أي تغيير. تشمل هذه المراجعة والتقييم أي تغيير في العلاقة الكلية ما بين المجموعة والأطراف الأخرى التي تتعامل معها المجموعة والتي يمكن أن تعني أن وضعها الحالي كطرف أصيل أو وكيل قد تغير. ومثال ذلك إذا حدثت تغيرات على حقوق المجموعة أو الأطراف الأخرى تقوم المجموعة بإعادة النظر في وضعها كطرف أصيل أو وكيل. إن التقييم الأولي يأخذ في الاعتبار ظروف السوق التي في الأصل قادت المجموعة إلى إختيار نفسها طرف رئيسي بالإصالة عن نفسها أو وكيل في ترتيبات عقود الإبرادات، وقد توصلت المجموعة إلى نتيجة أنها تعمل أصالة عن نفسها في كافة العقود والترتيبات التي ينتج عنها إيرادات للمجموعة باستثناء نشاطها المتعلق بإدارة وصيانة أملاك الغير فإنها تقوم به كوكيل عن أطراف أخرى.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

الأحكام المحاسبية (تتمة)

تصنيف العقارات الاستثمارية

تقرر المجموعة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات "للمتاجرة" أو "عقارات استثمارية".

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتاجرة إذا تم شراءها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات تحت التطوير إذا تم شراءها بنية تطويرها، وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من أيجار أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

عقود التأجير

تشمل الأرقام الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء من العقد) يتضمن عقد تأجير
- تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيُمارس
- تصنيف اتفاقيات التأجير (عندما تكون المنشأة مؤجراً)
- تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها
- تحديد ما إذا كانت هناك عقود تأجير متعددة في الترتيب
- تحديد أسعار البيع للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة

التقديرات غير المؤكدة

إن الافتراضات المستقبلية والطرق الأساسية للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ البيانات المالية، والتي لها خطر جوهري يتسبب في تسويات مادية لحسابات الموجودات والالتزامات بالبيانات المالية المجمعة للسنة القادمة قد تم شرحها فيما يلي:

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى

تستخدم المجموعة جدول مخصص لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمات والعمل والنوع). يستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى الشركة.

سوف تقوم المجموعة بتقويم الجدول لتعديل الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية بالمعلومات المستقبلية.

على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية المستقبلية (أي إجمالي الناتج المحلي ورسملة أسواق الأوراق المالية) على مدار السنة القادمة والذي قد يؤدي إلى الزيادة في عدد حالات التعثر في القطاع، يتم تعديل معدلات التعثر التاريخية، في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر، ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

يتم إجراء تقدير جوهري لتقييم الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر والأوضاع الاقتصادية المستقبلية والخسائر الائتمانية المتوقعة. يتأثر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المستقبلية. كذلك قد لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية الخاصة بالمجموعة ومستقبل الأوضاع الاقتصادية بمثابة مؤشر إلى التعثر الفعلي للعميل في المستقبل، يتم الإنصاح عن المعلومات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون والأرصدة المدينة الأخرى للمجموعة في إيضاح 7.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة (تتمة)
التقديرات غير المؤكدة (تتمة)

تقييم إستثمارات أدوات حقوق الملكية غير المسعرة

إن تقييم الإستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المسعرة يعتمد على إحدى معاملات السوق الحديثة التالية المنفذة على أسس تجارية بحتة:

- القيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بشكل جزوي.
- التدفقات النقدية المتوقعة المخضومة بمعدلات حالية مطبقة على بنود ذات آجال وسمات مخاطر متشابهة.
- نماذج التقييم الأخرى

يتطلب تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للإستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المسعرة تقديراً هاماً.

عقد التاجير

إن العناصر الرئيسية لتقديرات عدم التاكيد في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تتضمن ما يلي:

- تقدير مدة عقد التاجير
- تحديد سعر الخصم المناسب لمدفوعات التاجير
- تقييم ما إذا كان موجودات حق الاستخدام قد انخفضت قيمته.

5. عقارات استثمارية

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
10,475,745	12,812,815	الرصيد في بداية السنة
1,875,000	-	المحول من عقارات بغرض المتاجرة
462,070	108,541	التغير في القيمة العادلة
12,812,815	12,921,356	الرصيد في نهاية السنة

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، تم بيع قطعة أرض في دولة الامارات العربية المتحدة بمنطقة جبل علي لصالح طرف خارجي بموجب عقد اتفاق بيع بمبلغ 351,862 دينار كويتي (4,250,000 درهم اماراتي). إن الأرض المباعة منخفضة القيمة بالكامل، وعليه تم ادراج كامل المبلغ كإرباح محققة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة بناءً على تقييم من قبل مقيمين مستقلين ومرخصين لدى الجهات الرسمية، ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في المواقع الموجود بها العقارات. وقد تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى أسعار السوق المقارنة التي تعكس أسعار معاملات حديثة لعقارات مماثلة وطريقة صافي التدفقات النقدية المخضومة الناتجة عن حيازة تلك الإستثمارات. لتقدير القيمة العادلة لتلك العقارات، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقارات هو أفضل استخدام لها.

إن العقارات الاستثمارية وفقاً لمواقعها الجغرافية كالآتي:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,812,815	8,806,356	خارج دولة الكويت
4,000,000	4,115,000	داخل دولة الكويت
12,812,815	12,921,356	

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

6. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر الشامل الأخر مصنفة كالتالي:

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
6,597,676	6,005,848
10,247,688	9,952,193
98,106	107,562
799,451	816,948
<u>17,742,921</u>	<u>16,882,551</u>

أوراق مالية محلية مسعرة
أوراق مالية محلية غير مسعرة
إستثمار في صندوق محلي
إستثمار في حصص عقارية أجنبية غير مسعرة

إن الحركة على الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر خلال السنة على النحو التالي:

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
-	17,742,921
20,576,062	-
(51,450)	-
905,195	-
(2,962,196)	(250,000)
(724,690)	(610,370)
<u>17,742,921</u>	<u>16,882,551</u>

الرصيد في بداية السنة
أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9
التغير في القيمة العادلة نتيجة تطبيق المعيار الدولي 9
إضافات
استبعادات
التغير في القيمة العادلة
الرصيد في نهاية السنة

7. مدينون وأرصده مدينة أخرى

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
798,309	786,205
(669,843)	(669,843)
128,466	116,362
272,858	263,721
(262,938)	(262,938)
138,386	117,145
25,007	28,882
13,050	12,405
106,969	97,709
(6,400)	(6,400)
<u>277,012</u>	<u>249,741</u>

مدينون تجاريون
مخصص خسائر الائتمالية متوقعة

ذمم موظفين
مخصص خسائر الائتمالية متوقعة

مصاريف مدفوعة مقدماً
تأمينات مستردة
أرصدة مدينة أخرى
مخصص خسائر الائتمالية متوقعة للأرصدة المدينة الأخرى

فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمالية المتوقعة:

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
932,781	939,181
6,400	-
<u>939,181</u>	<u>939,181</u>

الرصيد في بداية السنة
المحمل خلال السنة
الرصيد في نهاية السنة

إن الإفصاحات المتعلقة بالتعرض لمخاطر الائتمان والتحليل المتعلق بمخصص الخسائر الائتمالية المتوقعة مبينة في (إيضاح 28).

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

8. النقد والتقد المعادل

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
1,825,348	1,791,342
747,558	1,738
2,572,906	1,793,080
3,008,942	4,008,942
5,581,848	5,802,022

نقد لدى البنوك
نقد لدى محافظ استثمارية

نقد محتجز لدى البنوك

حسابات التوفير لدى أحد البنوك الإسلامية المحلية بالدينار الكويتي ويعترف بالمعادن من هذه الأصول عند الإعلان عن المعاد من قبل البنك الإسلامي المحلي.

9. موجودات محتفظ بها بغرض البيع

يتمثل بند موجودات محتفظ بها بغرض البيع في صافي موجودات الشركة الزميلة (الشركة الكويتية الانريجية القابضة) وهي شركة مؤسسة في الجمهورية التونسية، تم اتخاذ قرار بتصفية الشركة الزميلة نظراً للأوضاع السياسية القائمة حالياً في الجمهورية التونسية، وجاري حالياً المضي قدماً في اجراءات التصفية وتحقيق ذلك خلال سنة من تاريخ هذه البيانات المالية المجمعة.

10. رأس المال

إن رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 19,103,898 دينار كويتي (19,103,898 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018) موزع على عدد 191,038,980 سهم بقيمة اسمية قدرها 100 فلس للسهم (موزع على عدد 191,038,980 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد كما في 31 ديسمبر 2018)، وجميع الأسهم نقدية.

11. علاوة الأصدار

إن علاوة الأصدار تمثل زيادة النقد المحصل عن القيمة الاسمية لأسهم رأس المال المصدر، وهي غير قابلة للتوزيع الا في حدود ما نص عليه القانون.

12. احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وتديلاته والنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة إلى الإحتياطي الإجباري إلى أن يتجاوز رصيد الإحتياطي 50% من رأس المال المدفوع. إن توزيع الإحتياطي الإجباري محدد في توزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بتأمين هذا الحد. لم يتم التحويل إلى الإحتياطي الإجباري وذلك بسبب وجود خسائر متراكمة.

13. إحتياطي إختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يقتطع نسبة مئوية تخصص لحساب الإحتياطي الإختياري، يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليها الجمعية العامة للمساهمين، يتم إيقاف الاستقطاع بقرار من الجمعية العامة العادية للمساهمين بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة. لم يتم التحويل إلى الإحتياطي الإختياري وذلك بسبب وجود خسائر متراكمة.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

14. أسهم خزينة

2018	2019	
2,910,761	2,910,761	عدد الأسهم - (سهم)
1.52	1.52	النسبة من الأسهم المصدرة (%)
66,948	75,389	القيمة السوقية (دينار كويتي)
1,452,034	1,452,034	التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد جزء من الاحتياطات بما يساوي رصيد أسهم الخزينة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ان هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ المجموعة بأسهم الخزينة.

15. مباحات دائنة

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,780,000	12,780,000	مباحات دائنة طويلة الأجل
5,711,992	5,711,992	مباحات دائنة قصيرة الأجل
18,491,992	18,491,992	

إن المباحات الدائنة مملوكة من قبل مؤسسات مالية محلية.

قام أحد البنوك المحلية المالحة للتمويل للمجموعة برفع قضايا على المجموعة بمبلغ 18,491,992 دينار كويتي للمطالبة برد التمويل:

- خلال عام 2015 صدر حكم درجة أولى لصالح البنك بالزام المجموعة بسداد مبلغ 5,711,992 دينار كويتي، وقد تم استئناف ذلك الحكم خلال عام 2016، وتم فيه رفض الاستئناف وتأييد حكم الدرجة الأولى، كما تم وقف تنفيذ حكم الدرجة الأولى لحين الفصل في الطعن المقدم من المجموعة أمام محكمة التمييز، وحتى تاريخ البيانات المالية المجمعة لا زالت القضية منظورة أمام محكمة التمييز.

- خلال عام 2017 صدر أول درجة بالزام المجموعة بسداد مبلغ 12,777,565 دينار كويتي وجاري استئناف الحكم.

16. دائنو شراء أراضي

يتمثل هذا البند في قيمة المستحق عن شراء أراضي خارج دولة الكويت.

17. مخصص مكافأة نهاية خدمة للموظفين

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
833,271	928,486	الرصيد في بداية السنة
256,981	78,759	المحمل خلال السنة
(161,766)	(114,088)	المدفوع خلال السنة
928,486	893,157	الرصيد في نهاية السنة

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

18. مخصص مصاريف قضائية محتملة

يتمثل مخصص مصاريف قضائية محتملة في قيمة المصاريف القضائية المتوقع سدادها عن القضايا المرفوعة ضد المجموعة كما في 31 ديسمبر 2019.

19. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
23,746	44,778	دائنون تجاريون
750,000	750,000	مستحق إلى طرف ذو صلة
226,890	218,123	مصروفات وإجازات مستحقة
123,790	103,590	تأمينات للغير
3,446	-	ضريبة دعم العملة الوطنية
9,331	15,079	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
14,096	20,454	الزكاة
20,016	18,896	توزيعات أرباح دائنة
151,459	91,161	أرصدة دائنة أخرى
1,322,774	1,262,081	

تتمثل الدائنون التجاريون في ذمم ملاك العقارات الناتجة عن تحصيل المجموعة لمبالغ الإيجارات من العقارات التي تديرها نيابة عن الغير وتقوم المجموعة بدفعها للملاك لاحقاً.

تمثل التأمينات للغير المبالغ المحصلة من المستأجرين وترد عند انتهاء الغرض منها.

20. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين الرئيسيين، وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا وأفراد عائلاتهم والشركات التي تسيطر عليها تلك الأطراف والشركات التي يكون لتلك الأطراف تأثير جوهري عليها. إن سياسات التسعير وشروط تلك المعاملات تم اعتمادها بواسطة إدارة المجموعة، إن المعاملات مع الأطراف ذات الصلة على النحو التالي:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
750,000	750,000	المركز المالي المجموع: دائنون وأرصدة دائنة أخرى
234,400	273,076	بيان الأرباح أو الخسائر المجموع: مزاييا ورواتب الإدارة العليا
2,771	2,737	أتعاب إدارة محافظ
224,967	247,025	إيرادات عقود إدارة وصيانة

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

21. إيرادات التشغيل

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
105,347	92,476
34,445	12,840
14,027	-
24,415	16,377
227,568	239,905
7,400	6,025
292,040	295,550
705,242	663,173

نوع الإيراد

إيرادات عقود خاصة - عمولات
إيرادات عقود صيانة محافظ عقارية
إيرادات عقود خاصة - بنياية المشاركة
إيرادات حراسة محافظ مدارة
إيرادات عقود خاصة - خدمات عقارية
إيرادات تقييم عقارات للخير
إيرادات تأجير بنايات الشركة
إجمالي الإيرادات التشغيلية

النوع العملاء

إيرادات تأجير بنايات المجموعة
إيرادات إدارة وصيانة أملاك الخير
إجمالي الإيرادات التشغيلية

توقيت تحقق الإيرادات

إيرادات محققة خلال فترة من الوقت

705,242	663,173
705,242	663,173

22. تكاليف التشغيل

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
33,703	41,647
466,720	316,571
500,423	358,218

تكاليف التأجير
تكاليف إدارة وصيانة أملاك الخير

23. مصاريف عمومية وإدارية

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
234,400	273,076
605,378	578,676
231,350	168,889
1,071,128	1,020,641

مزايا ورواتب الإدارة العليا
تكاليف موظفين
أخرى

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

24. حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
6,356	5,748
6,356	5,748

المصرف الحالي لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي من الشركات التابعة

25. الزكاة

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
6,415	6,358
6,415	6,358

المصرف الحالي للزكاة من الشركات التابعة

26. ربحية السهم الأساسية

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة الذي يتم تحديده على أساس عدد الأسهم القائمة لرأس المال المصدر خلال السنة أخذاً في الاعتبار أسهم الخزينة وفيما يلي بيان احتساب ربحية السهم:

2018	2019
104,683	118,128
188,128,219	188,128,219
0.56	0.63

صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بأستثناء أسهم الخزينة (سهم)
ربحية السهم الأساسية (قرن)

27. القطاعات التشغيلية

يتم تحديد قطاعات التشغيل على أساس التقارير الداخلية عن مكونات المجموعة التي يتم مراجعتها بشكل منظم من قبل المسئول الأول المتخذ للقرارات من أجل تقييم أدائها. قامت إدارة المجموعة بتصنيف منتجات وخدمات المجموعة إلى القطاعات التشغيلية (إدارة العقارات، إدارة الأشراف، العقارات الاستثمارية، الاستثمارات المالية) بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 8: "قطاعات التشغيل".

يتم تسعير المعاملات الداخلية التي تتم ما بين قطاعات التشغيل بالتكلفة ويتم إظهار إيرادات القطاعات التشغيلية فقط من العملاء الخارجيين حيث يتم استبعاد المعاملات الداخلية ما بين هذه القطاعات. يتمثل ربح قطاعات التشغيل في الربح المحقق من كل قطاع بدون توزيع المصاريف العمومية والإدارية والمصاريف والأعباء الأخرى وذلك وفقاً للتقارير الداخلية المعدة لكل قطاع.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للمدة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

27. القطاعات التشغيلية (تمة)

أرباح القطاعات التشغيلية		إيرادات القطاعات التشغيلية		
2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
204,819	304,955	705,242	663,173	إيرادات العقارات
(1,630)	(1,205)	2,326	1,776	إدارة الإشراف
592,228	460,403	592,228	460,403	العقارات الاستثمارية
406,668	395,669	406,668	395,669	الاستثمارات المالية
<u>1,202,085</u>	<u>1,159,822</u>	<u>1,706,464</u>	<u>1,521,021</u>	
(6,400)	-			مخصص خسائر ائتمانية
(977)	(553)			متوقعة
<u>(1,071,128)</u>	<u>(1,020,641)</u>			أخرى
123,580	138,628			مصاريف عمومية وإدارية
(6,356)	(5,748)			صافي الربح قبل حصة
<u>(6,415)</u>	<u>(6,358)</u>			مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
<u>110,809</u>	<u>126,522</u>			والزكاة
				حصة مؤسسة الكويت للتقدم
				العلمي
				الزكاة
				صافي ربح السنة

ولأغراض مراقبة أداء القطاعات وتوزيع الموارد بين هذه القطاعات فإن تحليل الموجودات والمطلوبات لقطاعات التشغيل كما يلي:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
124,615	119,420	الموجودات
144,262	143,690	إدارة العقارات
12,868,799	13,445,232	إدارة الإشراف
23,324,769	22,174,233	العقارات الاستثمارية
<u>36,462,445</u>	<u>35,882,575</u>	الاستثمارات المالية
124,813	121,509	المطلوبات
1,287	1,428	إدارة العقارات
8,041,416	8,425,554	إدارة الإشراف
15,150,635	14,673,638	العقارات الاستثمارية
<u>23,318,151</u>	<u>23,222,129</u>	الاستثمارات المالية

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

27. القطاعات التشغيلية (تمة)

القطاعات الجغرافية:

الارباح		الموجودات		
2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(18,372)	455,246	27,642,876	26,983,020	دولة الكويت
129,181	(328,724)	8,819,569	8,899,555	خارج دولة الكويت
110,809	126,522	36,462,445	35,882,575	

28. الأدوات المالية

(أ) إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر من خلال تحقيق أفضل وضع لرصيد المديونية وحقوق الملكية وذلك حتى تتمكن المجموعة من تحقيق عوائد للمساهمين، وكذلك تقديم عوائد مناسبة للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر.

تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناسبياً مع المخاطر. تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. ويخضع الحفاظ على هيكل رأس المال أو تحديده، يجوز للمجموعة تعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم رأس مال جديدة أو ديون و/ أو بيع موجودات بهدف تخفيض الدين.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس معدل المديونية والتي تحتسب بقيمة صافي الاقتراض إلى إجمالي رأس المال المستثمر، ويتم احتساب صافي الاقتراض بإجمالي الاقتراض الذي يتمثل في مباحث دائنة ناقصاً النقد والتقد المعادل. يحتسب إجمالي رأس المال المستثمر بإجمالي حقوق الملكية وصافي الاقتراض:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
18,491,992	18,491,992	مباحث دائنة
(5,581,848)	(5,802,022)	النقد والتقد المعادل
12,910,144	12,689,970	صافي الإقراض
11,029,969	10,550,461	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
23,940,113	23,240,431	رأس المال المستثمر
%53.93	%54.60	معدل المديونية

28. الأدوات المالية (تتمة)

(ب) فئات الأدوات المالية

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		الموجودات المالية
17,742,921	16,882,551	موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الأخرى
277,012	249,741	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
5,581,848	5,802,022	النقد والتفد المعادل
		المطلوبات المالية
18,491,992	18,491,992	مرايحات دائنة
2,329,424	2,329,424	دائون شراء أراضي
1,322,774	1,262,081	دائون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

(ج) مخاطر الائتمان

إن المخاطر الائتمانية هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزام تعاقدي مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية بصورة رئيسية في نقد لدى البنوك ومدينون تجاريون. يتم إثبات المدينون التجاريون بالصافي بعد خصم مخصص الخسائر المتوقعة.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

تطبق المجموعة النموذج المبسط الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحقيق الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة لكافة الذمم التجارية المدينة وموجودات العقود حيث أن هذه البنود ليس لها عامل تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم الذمم التجارية المدينة وموجودات العقود على أساس جمعي على التوالي وتم تبويبها استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة انقضاء تاريخ الاستحقاق.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للذمم المدينة على مدى الـ 48 شهر السابقة والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية المجمعة.

قررت الإدارة أن خسائر الائتمان المتوقعة للمدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى الإضافي المطلوب من قبل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لم يكن مادياً، وبناء عليه، لم تقم المجموعة بتسجيل أي خسائر ائتمان إضافية لتلك الأرصدة.

يتم شطب الذمم التجارية المدينة (أي إلغاء الاعتراف بها) عندما لا يكون هناك توقع معقول لاستردادها. إن التعثر في السداد خلال 365 يوماً اعتباراً من تاريخ الفاتورة وعدم التمكن من إجراء ترتيب بديل للسداد - من بين أمور أخرى - مع المجموعة يعد مؤشراً على وجود توقع غير معقول للاسترداد، وبالتالي يعتبر كإخفاض في القيمة الائتمانية. (يطبق ويعدل بحسب طبيعة كل عميل على حده).

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

28. الأدوات المالية (تمة)

(ج) مخاطر الائتمان (تمة)

النقد والتقد المعادل

إن النقد والتقد المعادل تخضع أيضا لمتطلبات خسائر الإنخفاض في القيمة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، إن النقد مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية عالية، وبالتالي ترى إدارة المجموعة أن خسارة إنخفاض في القيمة لنقد والتقد المعادل غير جوهري.

التعرض للمخاطر الائتمانية

تمثل القيم الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى لخطر الانكشاف للمخاطر الائتمانية. إن أقصى صافي تعرض للمخاطر الائتمانية لفترة الموجودات بتاريخ البيانات المالية المجمعة كما يلي:

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
277,012	249,741
5,581,848	5,802,022
5,858,860	6,051,763

مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
نقد وتقد معادل

(د) مخاطر سعر حقوق الملكية

إن مخاطر سعر حقوق الملكية هي مخاطر تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار حقوق الملكية. إن الأدوات المالية التي يحتمل أن تعرض المجموعة لمخاطر حقوق الملكية تتألف بشكل رئيسي من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى. تدبير المجموعة هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراتها على أساس توزيعات الأصل المحددة مسبقا على فئات متعددة والتقييم المستمر لظروف السوق والاتجاهات وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي حساسية التغيرات في القيمة العادلة للتغيرات المحتملة في أسعار حقوق الملكية بشكل معقول مع ثبات كل المتغيرات الأخرى. من المتوقع أن يكون تأثير الإنخفاض في أسعار حقوق الملكية مساوي ومقابل لتأثير الزيادة الموضحة أدناه.

2018	التغير	2019	التغير
التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخرى المجمع	في سعر حقوق الملكية	التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخرى المجمع	في سعر حقوق الملكية
دينار كويتي		دينار كويتي	
887,146 ±	%5 ±	844,128 ±	%5 ±

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

28. الأدوات المالية (تتمة)

هـ) إدارة مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تجري المجموعة معاملات معينة بالعملات الأجنبية، وبالتالي تتعرض لمخاطر تذبذب أسعار الصرف. تقوم الإدارة بمراقبة المراكز يوميا لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضوعة.

أن التأثير على الربح (بسبب التغيرات في القيمة العادلة لصافي الموجودات) نتيجة للتغير في سعر الصرف، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، موضح أدناه:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,238,403	8,322,745	ريال سعودي
113	113	درهم الإمارات العربية المتحدة
487,946	483,590	دينار بحريني
93,107	93,107	ريال عمالي
8,819,569	8,899,555	

وبافتراض تغير سعر تحويل العملات الأجنبية الواردة أعلاه بنسبة $\pm 5\%$ فإن الدخل سيزيد أو ينخفض بمبلغ 444,978 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (مبلغ 440,978 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018).

و) مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي يمكن أن تتعرض لها المجموعة للحصول على الأموال لتلبية الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. وإدارة هذه المخاطر تستثمر المجموعة بشكل دوري في ودائع بنكية أو أدوات أخرى التي يمكن تحقيقها مباشرة. وتقوم الإدارة بمراقبة تواريخ الاستحقاق للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة على أساس الالتزامات السداد غير المخصصة.

31 ديسمبر 2019		
من 3 إلى 12 شهرا	من سنة إلى 5 سنوات	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
5,711,992	12,780,000	18,491,992
-	2,329,424	2,329,424
-	245,475	245,475
1,262,081	-	1,262,081
6,974,073	15,354,899	22,328,972

مراجعات دائنة
دائنو شراء أراضي
مخصص مصاريف قضائية محتملة
دائنون وأرصدة دائنة أخرى
مجموع المطلوبات

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

28. الأدوات المالية (تتمة)

و) مخاطر السيولة (تتمة)

		31 ديسمبر 2018	
	من 3 إلى 12 شهوراً	من سنة إلى 5 سنوات	الإجمالي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
مربحات دائنة	5,711,992	12,780,000	18,491,992
دائقر شراء أراضي	-	2,329,424	2,329,424
مخصص مصاريف قضائية مطمئة	-	245,475	245,475
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	1,322,774	-	1,322,774
مجموع المطلوبات	7,034,766	15,354,899	22,389,665

ز) القيمة العادلة للأدوات المالية

أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لأغراض قياس القيمة العادلة

فيما يلي القيمة العادلة المحددة للموجودات المالية:

- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية (الأوراق المالية المسعرة) ذات البنود والشروط القياسية والمتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية (صفائيق غير مسعرة وسندات) استناداً إلى أسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية الأخرى (الأوراق المالية غير المسعرة) وفقاً ل نماذج التسعير المتعارف عليها.

قياسات القيمة العادلة المثبتة في بيان المركز المالي المجموع

يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات مالية مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواردة في المستوى 1 المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للموجودات (ما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة والتي يتألف من ثلاثة مستويات، المستوى 1- وفقاً للأسعار المعلنة، المستوى 2- أساليب تقييم يستخدم فيها أسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها. المستوى 3- أساليب تقييم تستخدم نماذج التسعير المتعارف عليها.

لعرض الايضاحات حول القيمة العادلة حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات أخذاً في الاعتبار طبيعة وسمات والمخاطر المرتبطة بالأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي المشار إليه اعلاه.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

28. الأدوات المالية (تتمة)

(ن) القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

31 ديسمبر 2019			
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال النقل الشامل الأخر			
6,005,848	-	-	6,005,848
-	-	10,769,141	10,769,141
-	107,562	-	107,562
-	107,562	-	107,562
6,005,848	107,562	10,769,141	16,882,551
حقوق ملكية مسعرة			
-	-	-	-
حقوق ملكية غير مسعرة			
-	-	-	-
صناديق مدارة			
-	-	-	-
الإجمالي			
31 ديسمبر 2018			
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال النقل الشامل الأخر			
6,597,676	-	-	6,597,676
-	-	11,047,139	11,047,139
-	98,106	-	98,106
-	98,106	-	98,106
6,597,676	98,106	11,047,139	17,742,921
حقوق ملكية مسعرة			
-	-	-	-
حقوق ملكية غير مسعرة			
-	-	-	-
صناديق مدارة			
-	-	-	-
الإجمالي			

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأول والثاني والثالث خلال السنة.

29. الإلتزامات المحتملة

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
419,856	419,856

كفالات بنكية

30. القضايا والمطالبات

إن الشركة الأم طرفا في العديد من القضايا المنظورة أمام المحاكم في الكويت سواء كانت مدعية أو مدعى عليها. صدر في بعض هذه القضايا أحكاما غير نهائية لصالح وضد الشركة فيما عدا ما يتعلق بدائنه مرابحة. تعتقد الإدارة أن الأحكام الصادرة ضد الشركة الأم لن يكون لها تأثير مالي على المجموعة نظرا لأن الشركة الأم قد كونت مخصصات كافية في البيانات المالية المجمعة لتغطية احتمالات صدور أحكام قضائية نهائية ضد الشركة الأم بالتعويض.

31. الجمعية العامة العادية للشركة الأم

بتاريخ 12 مايو 2019 انعقدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم واعتمدت البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وكذلك عدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.